

LEYES DE VIVIENDA FRENTE A LA EXCLUSIÓN HABITACIONAL

Análisis de las nuevas propuestas que están surgiendo
en España para hacer frente a la pérdida de vivienda.

Juan Alberto Arjona Belmonte

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

TFG – Junio 2017



LEYES DE VIVIENDA FRENTE
A LA EXCLUSIÓN HABITACIONAL

Alumno

Juan Alberto Arjona Belmonte

Tutor

Eva Álvarez de Andrés

Departamento de Urbanismo

Aula 4 TFG

Coordinador: Jorge Sáinz Avia

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

ÍNDICE

1. RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

2. INTRODUCCIÓN

- 2.1 Motivación
- 2.2 Estructura

3. MÉTODO DE TRABAJO

- 3.1 Objetivos
- 3.2 Hipótesis
- 3.3 Marco analítico
- 3.4 Recogida de información

4. MARCO TEÓRICO Y CONTEXTO LOCAL

- 4.1 Concepto de exclusión habitacional
- 4.2 Contexto actual de exclusión habitacional y las políticas y prácticas de las que se deriva
 - 4.2.1 Marco normativo del Derecho a la vivienda
 - CE de DDHH
 - Art 47 Constitución Española
 - CSE
 - 4.2.2 Situación de exclusión habitacional en España
 - 4.2.3 Política y prácticas que nos han llevado hasta aquí. ¿A qué se debe esta situación de EHE?

5. CASOS DE ESTUDIO: NUEVA LEGISLACIÓN Y NUEVAS PRÁCTICAS PARA RESPONDER A LA SITUACIÓN ACTUAL DE EXCLUSIÓN HABITACIONAL

- 5.1 Nueva legislación autonómica: Ley catalana, andaluza y madrileña
 - 5.1.1 ¿Qué dicen? ¿Por qué surgen? ¿Cómo se promueve? ¿La promoción de estas leyes por los colectivos excluidos PAH y otros actores?
 - 5.1.2 ¿Cuál es la situación de estas leyes? ¿Qué se hace en la práctica?
- 5.2 Nuevas prácticas: El caso de Cádiz y Barcelona
 - 5.2.1 Cádiz
 - 5.2.2 Barcelona
 - 5.2.3 Otras buenas y malas noticias

6. DISCUSIÓN DE RESULTADOS Y EXTRACCIÓN DE CONCLUSIONES

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8. ANEXOS

1- RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El desarrollo del presente trabajo es un estudio sobre la situación ante la emergencia habitacional en España en términos de derechos humanos.

He de destacar que en España actualmente existen más de 30.000 personas viviendo en la calle, más de 1.5 millones de familia viviendo en infraviviendas y unos 700.000 desahucios se han llevado a cabo desde el comienzo de la crisis en el año 2007. Por lo tanto, el objetivo de este trabajo se centra en explicar en qué medida se vulnera el derecho a la vivienda digna, en especial de los colectivos más desfavorecidos y las consecuencias derivadas de estos procesos de pérdida de vivienda auténticamente lamentables: desahucios, exclusión social, problemas de salud, relaciones familiares deterioradas, pobreza energética.

Estos datos son realmente alarmantes, más aún cuando la Constitución española dice que la vivienda es un derecho que tenemos todos los españoles. Pero más relevancia tiene aún el hecho de que hasta hace muy poco este tema era desconocido completamente para gran parte de la sociedad, apenas aparecía en los medios de comunicación y mucho menos en la agenda política.

Debido a esto analizar las causas que nos han llevado hasta esta situación será uno de los objetivos marcados en el trabajo, así como las nuevas leyes, prácticas y políticas que están surgiendo para dar solución al problema.

Es un hecho que en España no se está cumpliendo con la ley y existe una gran brecha entre lo recogido en el marco normativo y la realidad que se está viviendo. Esto implica que es necesario analizar en qué medida estas nuevas leyes de vivienda surgidas recientemente está resolviendo la problemática existente y si realmente se está haciendo todo lo posible para acabar con uno de los mayores conflictos que existen en nuestra sociedad.

Palabras clave:

Vivienda

Derechos

Exclusión social

Desahucio

Emergencia habitacional

Pobreza

2 – INTRODUCCIÓN

“Hoy día la exclusión residencial se manifiesta en un doble sentido: como imposibilidad de acceso al mercado residencial a través de los sistemas dominantes de provisión residencial en nuestra sociedad - el mercado -, y como incapacidad de la política de vivienda para asegurar que el derecho a la vivienda digna sea una realidad.”

(Cortés y Paniagua, 1997 : 107)¹

2.1 Motivación

La profesión de arquitecto atiende la estética, la funcionalidad de un espacio urbano y de un hábitat (oficina, casa, museo...). Estudia los espacios para que puedan satisfacer las funciones de las personas y además sean la expresión de la forma de ser, de sentir, de ver la vida de la gente que las habita. Por tanto, el arquitecto interpreta las necesidades de la sociedad de forma individual o en grupo y lleva a cabo la obra según la demanda de uso y la forma en la que el individuo se expresa, de tal forma que pueda mejorar su calidad de vida dignamente.

De igual forma planifica y ordena los terrenos propuestos para zonas residenciales, barrios, zonas industriales y comerciales, avenidas o colegios, contemplando la funcionalidad y armonía, basándose en aspectos sociales, físicos y económicos.

Desde la perspectiva de mi formación como futuro arquitecto, la vivienda ha sido la temática elegida movido por el gran problema habitacional que se vive en España en los últimos años. Analizar en profundidad su pérdida me ha concienciado del gran valor que tiene. Indagar sobre este tema, que diariamente aparece en los medios de comunicación, haciendo referencia a la pérdida de la vivienda con desahucios y las consiguientes consecuencias que ello provoca, son motivos que me han impulsado a profundizar en este estudio, máxime cuando a pesar de existir un marco normativo que defiende este derecho, vemos como continuamente no se toman las medidas acordes con las leyes establecidas.

Así mismo, considero que para abordar la problemática de exclusión habitacional y pobreza es importante que se realicen investigaciones e indague en esta problemática social para ayudar a esclarecer las causas

¹Cortés, L y Paniagua, J.L. (1977). “La vivienda como factor de exclusión social”. Documentación social, 106, 93-147.

por las que aparecen y las agravan, de igual forma que contribuya a tomar conciencia de ello y de que surjan alternativas para atajar el problema.

2.2 Estructura

La estructura del trabajo se realiza de la siguiente manera: En un primer lugar presenta la exposición del método de trabajo donde se plantean las oportunas hipótesis y a través de un proceso de investigación y de recogida de información se analizan para llevarnos a una extracción de resultados.

En segundo lugar, nos apoyamos en un marco teórico y legal para realizar este análisis. Desde este punto se analiza conceptualmente la vivienda partiendo de un contexto socioeconómico marcado por la crisis. Esta conceptualización es la base para analizar el impacto de la pérdida de la vivienda, los colectivos afectados por esa pérdida y las consecuencias que derivan de esa situación. Se exponen las normativas que desde las instituciones Europeas, Nacionales, Autonómicas y Municipales, intentan dar respuesta a la problemática planteada sobre la vivienda.

Por otra parte, se exponen respuestas por parte de la acción comunitaria de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) con el fin de que se pongan en marcha acciones innovadoras para prevenir y paliar la pérdida de la vivienda.

En tercer lugar, se presentan las novedades legislativas autonómicas y se estudia el surgimiento de ellas, las iniciativas que las impulsan, así como el contenido y recorrido de estas leyes.

La cuarta parte se centra en estudiar la nueva legislación autonómica catalana, andaluza y madrileña. La situación en la que se encuentran estas leyes, por qué surgieron y cómo se promovieron.

A continuación, estudiaremos la situación particular de Cádiz y Barcelona para responder a las consecuencias que conlleva la pérdida de vivienda y qué medidas se han tomado para solventar el problema.

Finalmente, el trabajo concluye con la discusión de resultados surgidos en este recorrido y que proponen respuestas para prevenir en un futuro situaciones similares.

3 – MÉTODO DE TRABAJO

En este apartado se expone el método seguido para llevar a cabo esta investigación. Partiendo de la recogida de la información y de la elaboración de unas hipótesis se ha realizado un marco analítico apoyado por un marco conceptual y legal. A continuación, se hace una selección justificada de los casos a estudiar analizando:

- 1.- En primer lugar, el contexto general de exclusión habitacional en España.
- 2.- En segundo lugar, la situación legislativa autonómica.
- 3.- En tercer lugar, el análisis se centra en la situación concreta de Cádiz y Barcelona en cuanto a exclusión habitacional se refiere y en cuanto a la normativa y leyes que han surgido, así como de los actores que las han promovido.

Una vez interrelacionado todo se llega a exponer algunos de los sucesos favorables que están empezando a aparecer y que pueden ayudar a solucionar esta situación si se sigue por el mismo camino. Todo ello para acabar con serie de conclusiones elaboradas tras la finalización del estudio.

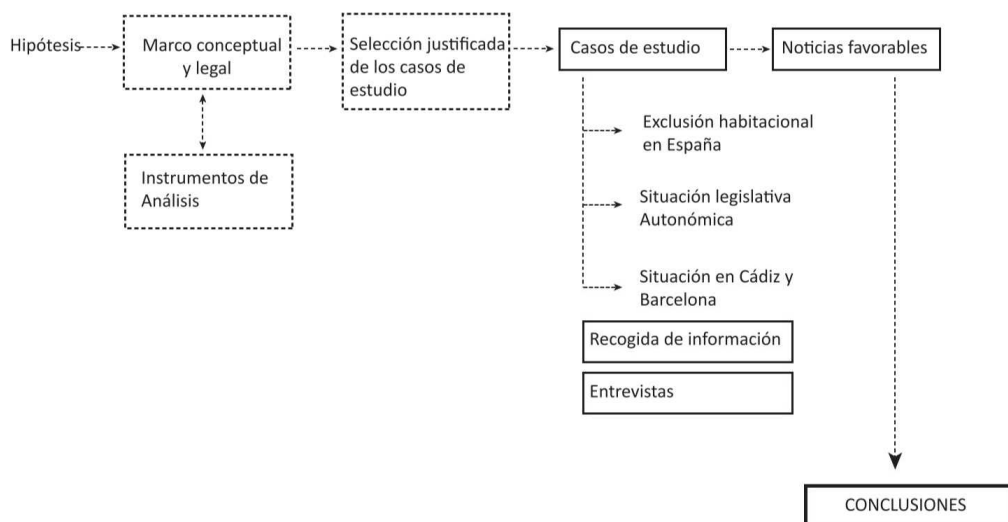


Figura 1

Fuente: Elaboración propia

3.1 Objetivos

Los objetivos que se pretenden en este estudio son:

- Por un lado contextualizar el marco actual de exclusión habitacional en España y las políticas y prácticas de las que esto deriva.

Además, se pretende analizar las leyes en temática de vivienda desde el ámbito europeo, nacional, autonómico y municipal que reivindican el derecho a la vivienda y que reiteradamente se vulnera ese derecho debido al incumplimiento de la normativa.

- Por otro lado se pretende conocer y analizar el marco legislativo que enmarca el derecho a la vivienda en España y las leyes en las diferentes autonomías, concretamente en la catalana, andaluza y madrileña (ampliaremos su análisis en el apartado 5), leyes surgidas a partir de la movilización social. Es el caso de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), movimiento que se erige como actor para dar visibilidad a la problemática y cuyos objetivos pretenden paralizar los desahucios, conseguir la dación en pago y convertir las viviendas hipotecadas en alquileres sociales.

- También se pretende en este estudio conocer y analizar las políticas y prácticas en defensa del derecho a la vivienda que se están llevando a cabo en ciudades en las que se están promoviendo estas leyes, como serían los casos de Barcelona, Cádiz y Madrid. El fin de este estudio es detectar qué está ocurriendo para defender el derecho a la vivienda. Además, se pretende analizar la vinculación existente entre el marco legislativo y la práctica, por qué surgen, qué dicen, cómo se promueven y qué nuevas prácticas se confeccionan ante la paralización de las leyes en el Constitucional.

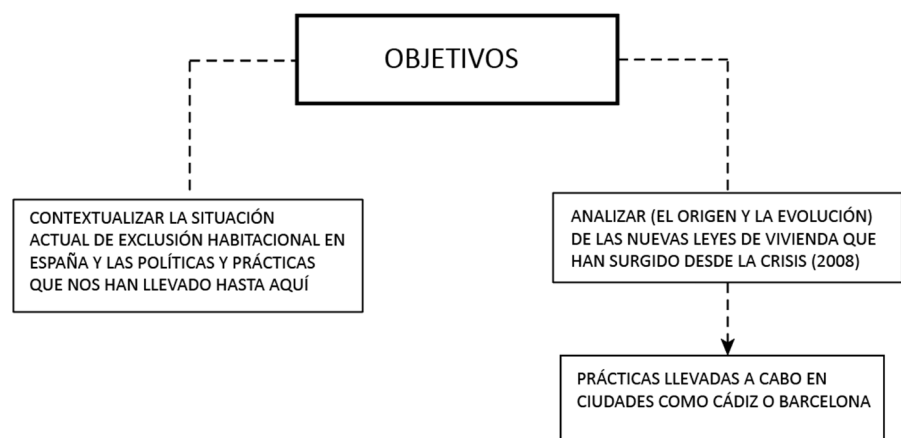


Figura 2

Fuente: Elaboración propia

3.2 Hipótesis

Las hipótesis formuladas a continuación intentan dar respuesta a un fenómeno, son la suposición que se realiza para responder al planteamiento del problema:

1.- ¿Han sido las prácticas en materia de vivienda llevadas a cabo en nuestro país desde los años 50 las que han marcado la promoción de la especulación inmobiliaria en detrimento del derecho a la vivienda para una amplia mayoría derivando, por tanto, a que la exclusión habitacional sea una cuestión política? (Capítulo 4)

2.- ¿Ha sido este contexto el que ha dado lugar a que surjan nuevas leyes y prácticas para responder a la situación actual de exclusión habitacional? (Capítulo 5)

3.3 Marco analítico.

Para proceder al análisis de la información una vez recogida nos vamos a apoyar en el artículo 47 de la Constitución española, que dice: “Todos los españoles tenemos derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística”.

En este artículo encontramos 3 elementos que nos van a ayudar a profundizar en el análisis.

Primero destacamos que la vivienda es un derecho en España y todo ciudadano español tiene que tener la posibilidad de poder acceder a una vivienda digna.

En segundo lugar, se tiene que evitar la especulación con los bienes inmuebles que tienen que ser tratados como un elemento de bienestar y no de intercambio.

Y finalmente, los encargados de legislar para asegurarse que lo mencionado anteriormente se cumpla son los poderes públicos.

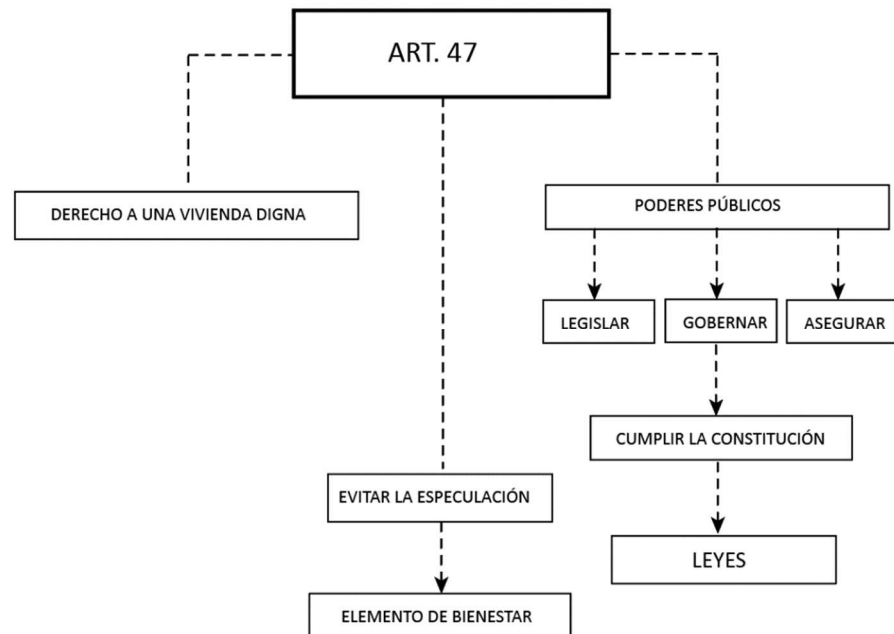


Figura 3

Fuente: Elaboración propia

3.4 Recogida de información

He basado la recogida de información en distintas fuentes; libros, artículos de periódicos, artículos de internet, foros y documentación aportada por la tutora. Para una mayor aproximación a la investigación, recurrimos a personas involucradas en la problemática derivada de la pérdida de vivienda. Es el caso de Jose María Torralvo (STOP Desahucios Móstoles, coordinadora madrileña de vivienda que aglutina las asambleas de vivienda y las plataformas de afectados).

La entrevista se dividió en dos partes. En la primera parte se formulan preguntas con el objetivo de analizar las repercusiones sociales que ocasiona la pérdida de la vivienda en las personas afectadas. En la segunda parte nos centramos en medidas políticas y prácticas llevadas a cabo por el derecho a una vivienda digna.

Posteriormente se procesa toda la información recogida mediante el marco analítico anteriormente explicado y se extraen las conclusiones con respecto a los instrumentos utilizados y a las hipótesis de investigación que se han formulado de tal forma que se puedan percibir las causas y consecuencias que derivan de la exclusión habitacional.

4 – MARCO TEÓRICO Y CONTEXTO LOCAL

*Lo que se ve a través de la ventana pertenece a la casa
(Bachelard, La poética del espacio, 2000:74)*

En este capítulo haremos un estudio de la situación de exclusión habitacional en España teniendo en cuenta los derechos en materia de vivienda dentro del contexto normativo actual.

Es necesario conocer el concepto de vivienda para entender las consecuencias de su pérdida y entender que la vivienda es algo más que una superficie construida limitada por cuatro paredes. La vivienda es la suma del espacio interior y su entorno; ambos forman el lugar de habitar.

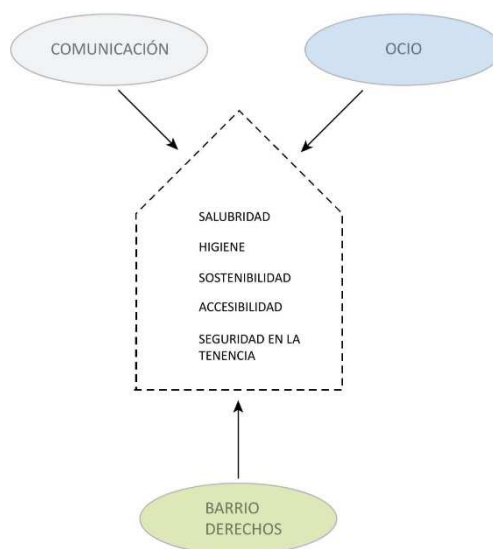


Figura 4
Fuente: Elaboración propia

La economista y experta en materia de vivienda Carme Trilla (2006) la define así:

Vivienda es toda edificación fija habitable, destinada a residencia de personas físicas y utilizada como tal, que cumple la función social de aportar a las personas que residen el espacio, instalaciones y medios materiales precisos para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación. La condición de vivienda ha de quedar amparada por la acreditación del cumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

4.1 Concepto de exclusión habitacional

Desde los años 90 el concepto de pobreza en Europa se va sustituyendo por el de exclusión social (Hernández Pedreño, 2008) ya que este permite un análisis que contempla siete dimensiones (trabajo, ingresos, educación, salud, participación, vivienda y relaciones socio – familiares) (Laparra et al 2007; Subirats, 2004; Hernández Pedreño, 2008). De tal forma que si la vivienda se considera como una dimensión de exclusión social entonces comparte características con ella. Hay varios estudios sobre exclusión social que vinculan las situaciones de pobreza con deficiencias y situaciones precarias de la vivienda. Dicho esto, nos podemos acercar, a través de las tasas de pobreza, a las personas que puedan tener problemas relacionados con la vivienda, es decir, con exclusión habitacional.

Las condiciones de habitabilidad (cada vez más deteriorada) de los grupos empobrecidos anula el poder satisfacer otras necesidades como acceder a un trabajo digno, un estado de salud y una educación. La exclusión habitacional de estos colectivos repercute en la comunidad, así en las ciudades la consolidación de guetos para pobres satura los servicios públicos, incrementa la inseguridad y acrecienta los problemas de habitabilidad y convivencia. Esta fractura social en el territorio, conlleva igualmente la promoción de guetos para ricos totalmente aislados de la realidad del lugar en que se ubican. Las ciudades dejan por lo tanto de ser lugares de encuentro, intercambio y promoción social. La paulatina degeneración de la cohesión social convierte a las ciudades en focos de peligrosidad frente a los cuales se articulan políticas represoras (Vanessa Valiño – Derechos Habitacionales y exclusión residencial en el Estado Español).

Muchos de los procesos de exclusión social surgen a partir de problemas relacionados con la vivienda y la carencia de sus funciones integradoras.

A partir del concepto de exclusión social surge el concepto de exclusión habitacional (F Vidal).

Ambos términos se entienden como una pérdida de derechos fundamentales de los ciudadanos. La exclusión social es un factor de primer orden para desencadenar la exclusión habitacional de los individuos que la padecen.

La exclusión habitacional se produce cuando los requisitos mínimos de los aspectos relacionados con la vivienda no se cumplen, es decir cuando, según Cortés, L (1997, 2004), la vivienda no cumple la *accesibilidad* (poder disponer de una vivienda sin producir un deterioro excesivo de los recursos), *adecuación* (relación entre las condiciones de la vivienda y las

necesidades de sus habitantes – ejemplo barreras arquitectónicas), *habitabilidad* (que la vivienda posea los mínimos de calidad constructiva y de servicios) y *estabilidad* (existencia de un derecho de disfrute basado en el uso de la vivienda que no puede desaparecer frente a los derechos de propiedad).

Siguiendo el esquema de Luis Cortés para identificar la exclusión habitacional podemos considerar dos tipos:

- a) *Exclusión habitacional estructural*: Situación en la que coincide la exclusión social y la exclusión habitacional (Cortés, L; 1997:70), de tal modo que ambas se retroalimentan.
- b) *Exclusión habitacional no estructural*: En ella no se produce la correlación entre exclusión habitacional y exclusión social ya que actúan los mecanismos sociales de solidaridad. Este tipo de exclusión se produce en individuos con cierto nivel de integración social, aunque con dificultades para acceder a la vivienda en el mercado actual de residencia. Este tipo de exclusión se refiere principalmente a dos situaciones: la emancipación y el cambio de alojamiento para mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Las fronteras entre estos dos tipos de exclusión no están cerradas y se producen trasvases continuos entre ellos (Cortés, L; 1997:70-71).

4.2 Contexto actual de exclusión habitacional y las políticas y prácticas de las que deriva.

La vivienda, junto con la sanidad, educación y servicios a las personas, es uno de los pilares que sustenta el Estado de Bienestar en Europa, pero es el pilar con menor reconocimiento, algo que se hace evidente en la concreción práctica de políticas públicas. En el caso de España, esta infravaloración, alcanza los niveles más altos y preocupantes dentro de los países de la Unión Europea (Carme Trilla – Desigualdad y vivienda).

Se considera la vivienda como una necesidad de primer orden, hecho por el que se debe constituir como uno de los derechos constitucionales fundamentales tal y como es recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. Este derecho está siendo especialmente insistente en la medida en que la sociedad ha percibido y vivido graves déficits en el cumplimiento de los mandatos constitucionales y estatutarios, y que se hace creciente por las dificultades que una parte, cada vez mayor de la población, tiene para acceder a una vivienda, tanto de compra como de alquiler.

La vivienda es un derecho al que corresponde otorgar protección jurídica. El umbral del compromiso jurídico asumido a nivel internacional condiciona el contenido y alcance del ordenamiento jurídico interno de los Estados.

4.2.1 Marco normativo del Derecho a la vivienda.

El derecho a la vivienda vino reconocido por primera vez a nivel internacional en la Declaración Universal de derechos Humanos (DUDH 1948 art. 25.1), como parte del derecho a un estándar de vida adecuado, incluyendo alimentación, vestidos, vivienda, asistencia médica y servicios sociales necesarios. Posteriormente también se reconoce en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC 1966 art. 11.1). Estos reconocimientos se han producido en otros tratados internacionales y han conformado y fortalecido el derecho humano básico.

. CE de DDHH (1950)

El Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, más conocido como Convención Europea de Derechos Humanos, fue adoptado por el Consejo de Europa el 4 de noviembre de 1950 y entró en vigor en 1953. Tiene por objeto proteger los derechos humanos y las libertades fundamentales de las personas sometidas a la jurisdicción de los Estados miembro, y permite un control judicial del respeto de dichos derechos individuales. Se inspira en la Declaración Universal de los Derechos Humanos proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948.

El Convenio ha sido desarrollado y modificado por diversos protocolos adicionales que han añadido el reconocimiento de otros derechos y libertades y han mejorado las garantías de control. El artículo 8 establece el Derecho al respeto a la vida privada y familiar: La vida privada y familiar incluye la intimidad del domicilio y la inviolabilidad de la correspondencia. Regula en qué casos puede haber una injerencia de los poderes públicos en estos derechos.

. Art 47 Constitución Española (1978).

El derecho a la vivienda es un derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, este precepto estipula que: *“Todos los españoles tenemos derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística”*.

Este derecho se debe conectar también con otros preceptos constitucionales como son la libertad de residencia (Art. 19 CE), la salud (Art. 43 CE), la educación (Art. 27 CE) o el disfrute de un medio adecuado (Art. 45 CE).

Los poderes públicos en el Estado Español están obligados a tomar todas las medidas necesarias, ya sean leyes, decretos o planes de vivienda para garantizar y promover los derechos a la vivienda (obligaciones de medios). Esto no quiere decir que el Estado esté obligado a ofrecer una vivienda a cada individuo, sino que, si esas políticas no se llevan a cabo, son poco significativas o dificultan el ejercicio del derecho, y acaban negando una oportunidad realista para ejercerlo (Ponce 2002) se podrá recurrir a la jurisdicción.

. CSE (1996)

La Carta Social Europea fue firmada en 1961 por los países integrantes del Consejo de Europa y revisada en el año 1996 (Consejo de Europa 1996). Esta Carta se estableció para mejorar la Convención Europea de Derechos Humanos que se ocupa principalmente de derechos civiles. Los derechos fundamentales enunciados en la Carta Social son, en cambio, derechos sociales. La Carta Social Europea sitúa precisamente en el primer lugar de los derechos sociales, el Derecho a la Vivienda, entendiéndolo bajo las siguientes premisas:

- 1- Acceso a una vivienda adecuada y asequible.
- 2- Reducción del sinhogarismo; política de vivienda dirigida a todas las categorías más desfavorecidas.
- 3- Procedimientos para limitar los desahucios forzados.
- 4- Igualdad de acceso para los no – nacionales a vivienda social y a subvenciones a la vivienda.
- 5- Construcción de vivienda y subvenciones a la vivienda relacionadas con las necesidades familiares.

Y lo concreta en:

- El Art. 16 *“El derecho de la familia a la protección social, legal y económica”*. En vistas a asegurar las condiciones necesarias para el desarrollo integral de la familia que es una unidad fundamental de la sociedad, los firmantes de la Carta se comprometen a promover protección económica, legal y social a la vida de las familias, lo que se refiere a ayudas sociales y familiares, beneficios fiscales, provisión de vivienda familiar, beneficios para los recién casados y otros instrumentos apropiados.
- El Art. 30 *“El derecho a la protección contra la pobreza y la exclusión social”*. En vistas a asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la

- protección contra la pobreza y exclusión social, los firmantes de la Carta se comprometen a: a) Tomar medidas dentro del marco de una aproximación amplia y coordinada para promover el acceso efectivo de personas que viven o corren riesgo de vivir en una situación de exclusión social o de pobreza, así como a sus familias, particularmente a empleo, vivienda, formación, educación, cultura y asistencia social y médica. b) Revisar estas medidas para adaptarlas si es necesario.
- El Art. 31 “*El derecho a la vivienda*”. En vistas a asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, los firmantes de la Carta se comprometen a tomar medidas tendentes:
 - a) A promover el acceso a la vivienda de un estándar adecuado.
 - b) A prevenir y reducir el sinhogarismo con el objetivo de su eliminación gradual.
 - c) Hacer asequible el precio de la vivienda para aquellos que carecen de recursos adecuados.

España no ratificó el artículo 31 de la Carta Social Europea (CSE) sobre el derecho a la vivienda, pero sí el artículo 16 de la Protección de la Vida en Familia, lo que compromete al Estado a apoyar a las familias en el acceso a la vivienda, por tanto, se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado por tener ratificado el artículo 16 de la Carta Europea en el que incluye el derecho a la vivienda digna para las familias y garantizar que la vivienda tenga las normas y tamaño adecuados teniendo en cuenta la composición de las familias y estén equipadas con los servicios básicos (electricidad y calefacción), también incluye el pleno disfrute de la familia en un entorno estable.

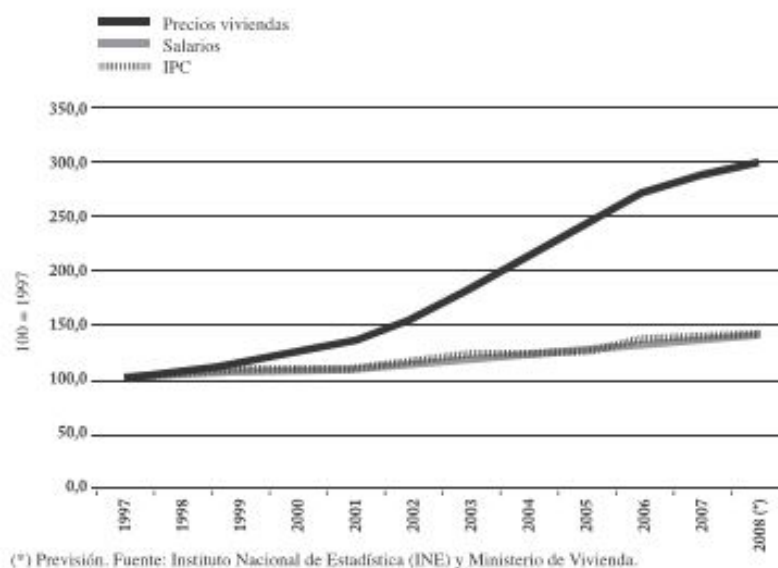
4.2.2 Situación de exclusión habitacional en España

En 2006 el relator especial de la organización de Naciones Unidas (ONU) Miloon Kothari, vino en misión oficial a España para evaluar la situación de la vivienda en nuestro país y se reunió con integrantes de colectivos y movimientos sociales en Barcelona, Madrid y Sevilla. También se entrevistó con instituciones y cargos públicos.

Meses después, la Relatoría, emitió un informe para el Derecho a una Vivienda Adecuada, en la que responsabiliza al gobierno de España de la situación de emergencia habitacional de miles de personas en nuestro país y recuerda al gobierno de España que ha suscrito pactos internacionales que le obligan a garantizar el derecho a la vivienda y a evitar los desalojos debidos a cuestiones económicas. Así mismo le responsabiliza del incumplimiento sistemático de sus obligaciones ya que ha expuesto a graves riesgos a las personas y ha protegido al sector financiero.

El número de desahucios que se registran en España, describe la gravedad que supone para el ser humano la pérdida de vivienda habitual, máxime si a ello añadimos la situación agravada por la crisis económica – social.

La disminución de ingresos en las familias ha provocado dificultades económicas para poder hacer frente al pago de los recibos de suministro, lo cual ha potenciado los índices de pobreza energética.



Precio de las viviendas, salarios y precios de consumo.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) y Ministerio de Vivienda.

Viviendas Hipotecas, de Ada Colau.

Ninguno de los grandes partidos de ámbito estatal promovió desde el Gobierno Central mejoras sustanciales en la situación de personas con hipotecas impagables. La ausencia de medidas significativas a favor de personas insolventes contrasta con las ayudas económicas que desde 2008 se han destinado a rescatar a las entidades financieras sin exigirles ninguna contraprestación (ODESC, 2013:13).

El Instituto Nacional de Estadística (INE) estimaba que en el 2012 había en España 22.938 personas sin hogar, pero como ya se ha dicho en el apartado 3.1, según Alguacil et al (2013) considera que eran 30.000 personas sin techo y un millón y medio de familias viviendo en infraviviendas además de 700.000 ejecuciones hipotecarias desde que comenzó el estallido de la crisis en 2007.

Este creciente drama social que ocasiona el deterioro de las condiciones habitacionales en el Estado Español nos pone ante una verdadera emergencia habitacional.

Disponer de un alojamiento es una necesidad básica del ser humano, defender los derechos habitacionales significa reivindicar los compromisos asumidos por los poderes públicos. Se deben reclamar cambios en las conductas y tendencias que obstaculizan una distribución socialmente justa y ecológicamente sostenible de los recursos habitacionales, por lo que es necesario impedir prácticas que promuevan la exclusión habitacional.

El debate social que se ha planteado en nuestra sociedad es cuando se ha percibido el incumplimiento de los mandatos estatutarios y constitucionales. Es alarmante el vacío entre la normativa y los hechos.

4.2.3 Políticas y prácticas que nos han llevado hasta esta situación de emergencia habitacional. ¿A qué se debe esta situación?

A modo de resumen, el modelo inmobiliario español, que ha contribuido a la exclusión habitacional, se ha caracterizado por:

- Concebir la construcción de vivienda e infraestructuras como fuente de inversión y no como bienes.
- Promover la vivienda casi exclusivamente en régimen de propiedad.
- Promover un desarrollo urbano descontrolado al margen de la necesidad.
- Reducir al mínimo la presencia de vivienda pública.
- Concebir el sector de la construcción como motor de la economía española.
- Generalizar y sistematizar la corrupción financiera – inmobiliaria y política
(ETSAM – Departamento de urbanística y ordenación del Territorio planificación docente 2016 – 2017)

A nivel estatal las leyes del alquiler de 1985 y de 1994 no han logrado estimular el alquiler de la vivienda, al mismo tiempo las políticas de desgravación fiscal de los pagos hipotecarios por la compra de vivienda no estimulaban el alquiler sino la compra. El gobierno en 2013 adopta nuevas medidas y suspende la desgravación fiscal de la hipoteca cumpliendo de este modo con las indicaciones que marcaba la comisión europea sobre la reducción de incentivos a la vivienda en propiedad.

Desde las administraciones públicas se ofrece poco apoyo y muchos obstáculos, con normativas que no se adaptan a la realidad, dejando fuera a quien no puede justificar su situación y penalizando sus alternativas de supervivencia (Vivienda digna, un derecho para todos y todas” realizado por el movimiento ATD Cuarto Mundo).

Aunque desde el Ministerio de Fomento, el Plan Nacional de Vivienda 2013-2016 se esfuerza en priorizar los subsidios al alquiler a familias que han sufrido desahucios, no es solución suficiente porque las ayudas solo van destinadas a los que cumplen los criterios restrictivos sobre las medidas urgentes, que en muchos casos son tan extremos que pocas personas o familias pueden beneficiarse de ellos.

La respuesta gubernamental por parte del Estado ante la problemática de la vivienda es a través de:

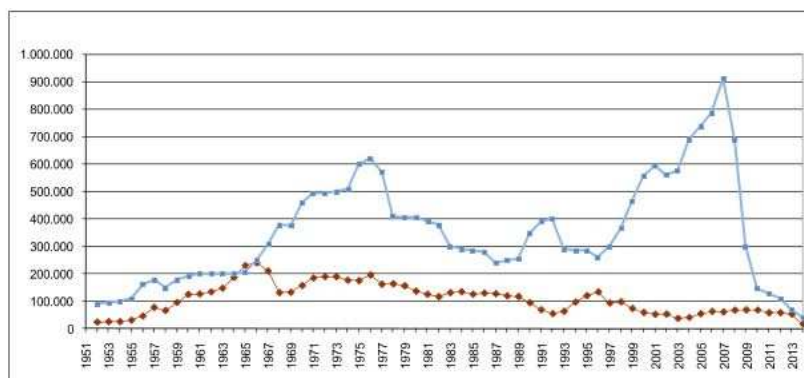
- El 9 de marzo de 2012 a través del Real Decreto-Ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios se aprueba el Código de Buenas Prácticas Bancarias que tiene como objetivo promover la dación en pago entre los afectados de los deudores hipotecarios y reestructurar la deuda o fraccionamiento. Para acogerse a la dación en pago es necesario una larga serie de requisitos, tanto es así, que durante su primer año en funcionamiento, según cifras del Ministerio de Economía, se tramitaron 3.322 solicitudes, de las cuales se rechazaron 2.190 por no cumplir los requisitos. En todo el Estado se consiguieron 298 daciones en pago.
- El 15 de noviembre se aprueba el Real Decreto-Ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. En esta ocasión, el legislador concentra la respuesta en detener los desalojos que afectan a personas en extrema situación de vulnerabilidad (moratoria, creación Fondo Social de Vivienda) y se añaden nuevas posibilidades de acceso al Código de Buenas Prácticas.
- La última normativa ha sido la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social. La redacción de esta ley se corresponde con la aceptación a trámite de la ILP por la dación en pago, el alquiler social y contra los desalojos. A su vez persigue incorporar los aportes de la resolución de TJVE de marzo de 2013. (Emergencia Habitacional en el Estado Español – OESC – PAH 2013).

El impedimento que encontramos en España es que cada Comunidad Autónoma cuenta con su propia política de vivienda y todas están financiadas en parte con fondos del Estado.

Este modelo inmobiliario español que constituye una anomalía dentro de la Unión Europea tiene su origen en el franquismo, y ha persistido en la actualidad. Viene caracterizado porque intervienen unos factores:

- Promover un mercado en régimen de propiedad lo que ocasiona que el parque de viviendas en alquiler haya pasado a ser minoritario. En 1950 apenas el 10% de las familias, en Madrid y Barcelona, vivían en régimen de propiedad y el 90% lo hacía en régimen de alquiler. En la actualidad esta conversión la han propiciado tanto la política fiscal con desgravaciones fiscales por la compra y no por el alquiler (Hasta 2009 España era el único país de la Unión Europea donde no existía desgravación fiscal para los inquilinos), como las propias políticas de vivienda mediante promociones de Vivienda de Protección Oficial (VPO) en régimen de propiedad privada.
- Producción masiva de viviendas: A pesar de que la población se ha mantenido estable, se impulsa un crecimiento masivo de producción de viviendas que NO responde a satisfacer la demanda residencial sino a intereses especulativos que han provocado graves consecuencias sociales y económicas. Se tasa en 6,6 millones de viviendas construidas en España entre 1997 y 2007, convirtiéndose en el 2008 en el país de Europa con mayor número de vivienda por habitante (13,5% mientras en Europa 5%) (Alguacil et al 2013).

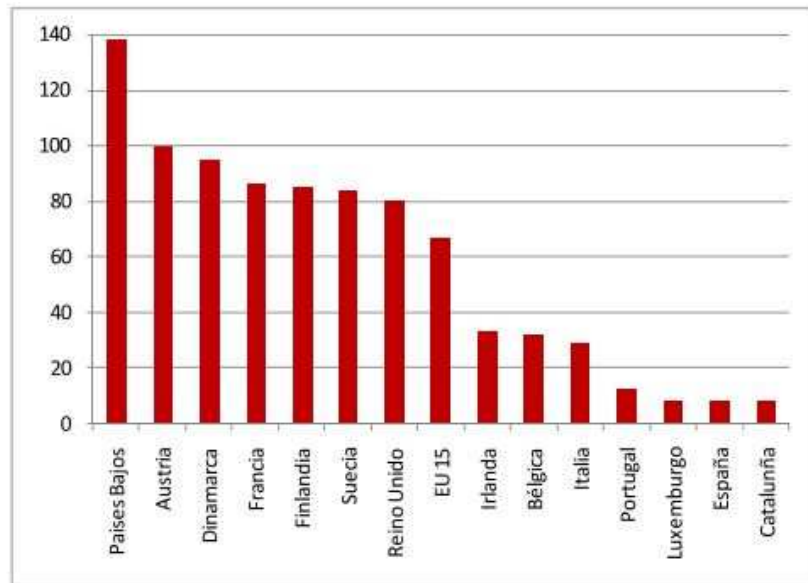
El superávit de viviendas en relación con los hogares se reparte entre viviendas secundarias y viviendas vacías.



Evolución de la construcción de viviendas en España 1952-2013. Viviendas totales (azul) y viviendas protegidas (marrón).

Fuente: Ministerio de Fomento.

Desigualdad y Vivienda, Carmen Trilla y Bellart.



Parque de alquiler social comparado en Europa. Viviendas cada 1000 habitantes.

Fuente: Eurostat 2010.

Desigualdad y Vivienda, Carmen Trilla y Bellart.

Este empeño de promover indiscriminadamente la construcción de viviendas, responde a concebir el sector de la construcción como motor clave para favorecer el crecimiento económico y lucha contra el desempleo.

Resulta paradójico que se haya generado un parque residencial sobredimensionado con gran cantidad de viviendas vacías mientras buena parte de la población sufre dificultades para acceder a la vivienda, habita en viviendas inadecuadas, sufre amenazas por ejecuciones hipotecarias o sufre hacinamiento.



(*) Previsiones con datos de enero-marzo para las viviendas y primer trimestre para los hogares.
Fuente: Colegio de Aparejadores (Ministerio de Vivienda) e INE.

Viviendas empezadas y variación neta del número de hogares.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) y Colegio de Aparejadores.

Viviendas Hipotecas, de Ada Colau.

· Alquiler residual: El mercado de alquiler de viviendas se ha caracterizado en los últimos años por una disminución de los pisos para alquilar, ausencia de condiciones de habitabilidad, condiciones difíciles de cumplir como son los altos precios, avales..., discriminación a inmigrantes, etc. Además de todo esto, el alquiler es visto como un paso intermedio para el acceso a la compra, todo ello impulsado por mensajes de entidades financieras y mensajes institucionales según los cuales el alquiler era una forma de malgastar los ahorros.

· La vivienda como inversión: La producción de vivienda, desproporcionada con respecto a la necesidad de ésta, responde a la demanda de inversión de residentes y de inversores europeos que reclaman viviendas secundarias en zonas costeras y que provoca un modelo de urbanización masivo y extendido lo cual ha modificado las características naturales y sociales del territorio.

· Reducir la promoción de vivienda pública: El alquiler social en España representa aproximadamente el 2% del parque de vivienda y la promoción de vivienda pública desde 2000 hasta hoy no ha superado el 0,4% del total de viviendas iniciadas, algo que contrasta con la Unión Europea que cuyo porcentaje está entre el 15% y 20%.

- Mercado especulativo y corrupto: En el Estado Español el negocio inmobiliario se ha convertido en el sector económico más rentable gracias a la estrecha convivencia entre el sector inmobiliario-constructivo, sector financiero-bancario y el poder político. La ley del “todo urbanizable” favorece la especulación y la corrupción. Son numerosas las operaciones de recalificación de suelo destinado a zonas verdes o equipamientos, la adjudicación de obra pública con desorbitados sobrecostes, la construcción de urbanizaciones y aeropuertos fantasma.

- Olvido de la ciudad consolidada: La desmedida construcción de viviendas es algo que no resuelve la problemática habitacional sino que además ocasiona la destrucción de espacios verdes, incrementa las necesidades de desplazamiento (desde las nuevas zonas residenciales hasta la ciudad) y por consiguiente aumenta la necesidad de infraestructuras (servicios de electricidad, de agua, alcantarillado) lo que significa un despilfarro al olvidar la ciudad consolidada y ha reforzado la degradación urbana y la segregación social. Por tanto, este modelo resulta insostenible, no sólo desde el punto de vista medioambiental sino también por razones sociales.

Entre los años 1997 y 2007 los precios de la vivienda en España triplicaron su valor, este ritmo de crecimiento y la oferta de demanda no corresponden con la necesidad de formar un hogar ni con la disposición de renta familiar, sino que corresponde como activo de inversión.

Un factor determinante para la demanda de vivienda es la mejora de las condiciones de financiación de los créditos hipotecarios por la disminución de los tipos de interés y extensión de los plazos de amortización.

Este modelo de producción de viviendas ha acarreado graves consecuencias. La base de la burbuja inmobiliaria en España la ha constituido la altísima cifra de viviendas construidas y esto no ha resuelto las demandas habitacionales de la población con problemas de alojamiento, sino que además la ha agravado.

El estallido de la burbuja inmobiliaria en España en 2007 revela el importante cambio que ha experimentado el sector inmobiliario, el elevado endeudamiento privado como consecuencia de una oferta de vivienda en compra y de una oferta de financiación irresponsable y en ocasiones fraudulenta, a lo que además se suma la crisis económica tanto a nivel estatal como internacional, iniciándose una recesión económica global, trae como consecuencia el incremento de la morosidad, desahucios y desalojos con unos efectos devastadores en relación con los

procesos de emancipación, hacinamiento, precariedad y exclusión residencial.

Conclusión

Después de analizar la información se puede afirmar que no se está respetando la Constitución española en cuanto a su artículo 47 se refiere. Actualmente la vivienda no es un derecho en nuestro país, así lo confirman las cifras de personas sin techo, desalojos y personas que viven en infraviviendas (mencionadas anteriormente).

Debería ser una prioridad para los poderes públicos garantizar el derecho a la vivienda adecuada a la ciudadanía, especialmente a los más desfavorecidos, en base a las exigencias jurídicas del derecho a la vivienda como derecho básico del ser humano.

Se debe entender como una violación de un derecho básico y que debe generar responsabilidades, la falta de cumplimiento por parte del Estado de su obligación de velar por los ciudadanos en su derecho a una vivienda, así como la falta de cumplimiento de los Estados democráticos que han suscrito los convenios internacionales. Ante dicho incumplimiento el ciudadano está legitimado para hacer efectivo el derecho a una vivienda mediante la resistencia y la desobediencia civil.

Causas que dificultan el derecho a la vivienda en España:

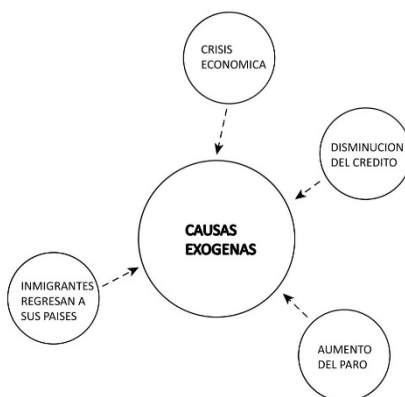


Figura 5

Elaboración propia.

Fuente: Esquema de Carmen Trilla – Desigualdad y vivienda, ACE 26.

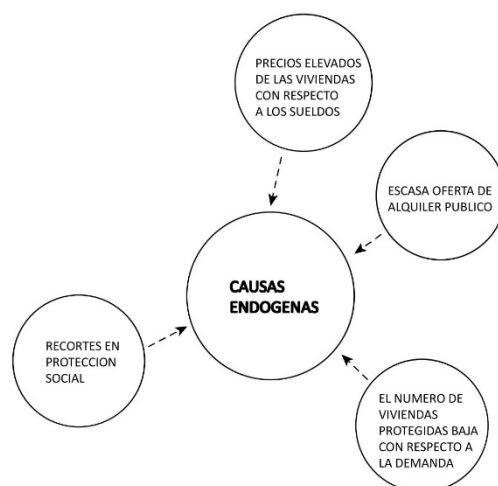


Figura 6

Elaboración propia.

Fuente: Esquema de Carmen Trilla – Desigualdad y vivienda, ACE 26.

Por tanto, cabe concluir que el derecho a una vivienda adecuada no obliga a un derecho de propiedad que exija al Estado a edificar viviendas para dar a todos los ciudadanos, pero establece que el Estado debe tomar las necesarias medidas que prevengan la falta de un techo, luchando contra la discriminación y los desalojos, especialmente de los más desfavorecidos, y garantice una vivienda digna a los ciudadanos. El Estado debe ejercer el papel de facilitador de una vivienda y no de proveedor de ésta.

Debemos entender por tanto que es más amplio el concepto de derecho a una vivienda adecuada que el derecho a la propiedad, ya que el primero incluye tener acceso a servicios adecuados como son alimentación, alumbrado, seguridad, calefacción e instalaciones sanitarias y este derecho puede ser la condición para tener otros derechos como son la educación, sanidad, trabajo (sería difícil tener un empleo si se vive alejado de donde éste se encuentra).

Este creciente drama social que ocasiona el deterioro de las condiciones habitacionales en el Estado Español nos pone ante una verdadera emergencia habitacional.

Disponer de un alojamiento es una necesidad básica del ser humano, defender los derechos habitacionales significa reivindicar los compromisos asumidos por los poderes públicos. Se deben reclamar cambios en las conductas y tendencias que obstaculizan una distribución socialmente justa y ecológicamente sostenible de los recursos habitacionales, por lo

que es necesario impedir prácticas que promuevan la exclusión habitacional.

El debate social que se ha planteado en nuestra sociedad es cuando se ha percibido el incumplimiento de los mandatos estatutarios y constitucionales. Es alarmante el vacío entre la normativa y los hechos.

La actual configuración del mercado inmobiliario coloca en situación de vulnerabilidad a los grupos empobrecidos, en especial a jóvenes, mayores e inmigrantes.

La vivienda se debe considerar como un bien para satisfacer una necesidad, que no es la de inversión ni la del beneficio, sino la necesidad fundamental de subsistencia.

El sistema de vivienda en España presenta dificultades para asegurar el derecho a la vivienda digna y asequible para el conjunto de la población. En la actualidad esta dificultad provoca un aumento del número de personas en riesgo de pobreza y exclusión social con el consiguiente agravamiento de desigualdad y pérdida de cohesión social.

5 – NUEVA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA Y NUEVAS PRÁCTICAS.

En un Estado compuesto como el español, la garantía de los distintos elementos que componen el derecho a la vivienda y la prohibición de desalojos arbitrarios se reparte entre distintos niveles institucionales: el Estado Central, las CC.AA. y los gobiernos locales.

Ante la creciente presión popular, la Administración se ha visto obligada a dar respuestas que generarán un nuevo contexto de oportunidades, con nuevas posibilidades que puedan responder a la situación de exclusión habitacional.

La imposibilidad de disponer de una vivienda digna, a un precio razonable para muchas personas, ha puesto sobre la mesa el debate sobre los límites que el derecho a la vivienda tiene en España y es ya entrado el siglo XXI cuando se empiezan a tomar posiciones públicas basadas en la obligación del cumplimiento de este derecho, pero para ello deberán aclararse la interpretación de los mandatos constitucionales y asegurarse que las políticas públicas garanticen tal derecho.

5.1 Nueva Legislación Autonómica

A diferencia de la Constitución, una parte importante de los Estatutos de Autonomía, recientemente reformados, reconoce al derecho a la vivienda una función autónoma como derecho y establece mandatos concretos a los poderes públicos. También a diferencia de la Constitución, algunos de los nuevos Estatutos otorgan a los derechos sociales y a los principios sociales, incluido los que tienen que ver con la vivienda, garantías similares a las reconocidas al resto de derechos.

Las Comunidades Autónomas tienen la competencia de planificar y ejecutar su política de vivienda sobre un suelo cuya planificación y gestión es competencia de los ayuntamientos. Sin embargo, la competencia estatal en cuestiones como la política crediticia e hipotecaria, la promoción social, la regulación del alquiler, la normativa en materia de desalojos y sobre todo la desigual distribución presupuestaria entre los diferentes niveles de gobierno, otorgan un papel central al Estado.

Competencias del Estado Central:

ÁMBITO	MARCO NORMATIVO	COMPETENCIAS Y FACULTADES
ESTATAL Definidas en la CE y sentencias del TC	Sistema monetario: divisas, cambio y convertibilidad; bases de ordenación de crédito banca y seguros (149.1.11 CE)	<ul style="list-style-type: none"> Establecer las normas básicas de actuaciones protegibles; definir las actuaciones que pueden ser objeto de protección pública; determinar las fórmulas de financiación; definir los posibles beneficiarios a partir del límite de ingresos, valor de módulo. Elaborar los Planes de Vivienda que las CCAA deben desarrollar.
	Bases de la ordenación del crédito y coordinación actividad económica (149.1.13 CE)	<ul style="list-style-type: none"> Determina la regulación y el financiamiento de la promoción privada de vivienda pública. Diseña la política fiscal, a través de la cual se ha decidido beneficiar el régimen de propiedad en perjuicio de otros regímenes como el de alquiler, cooperativo, etc. Regula las hipotecas, y el acceso al crédito
	Legislación mercantil, y legislación civil Art. 149.1.6 y 8 CE	<ul style="list-style-type: none"> Instituir el régimen de alquileres públicos y privados, y por lo tanto su duración y características. Regular el régimen de propiedad y cuestiones relativas a la construcción
	Igualdad de los españoles, protección del medioambiente Art. 149.1.1, 18, 23 CE	<ul style="list-style-type: none"> Establecer la normativa básica con respecto al suelo (Ley de Suelo) y el destino mínimo que debe dedicarse a usos sociales
	Inmigración Art. 149.1.2 CE	<ul style="list-style-type: none"> Regula el régimen general de derechos de las personas inmigradas.
	Expropiación Art. 149.1.18 CE	<ul style="list-style-type: none"> Regula el régimen de expropiación forzosa

Fuente: *Emergencia Habitacional en el Estado Español (ODESC 2013).*

Competencias de las **Comunidades Autónomas**:

ÁMBITO	MARCO NORMATIVO	COMPETENCIAS Y FACULTADES
AUTONÓMICO Definidas en la CE, Decretos de Traspaso, Sentencias del TC y Estatutos de Autonomía	Ordenación territorial, urbanismo y vivienda Art. 148.1 3 CE	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollan las normas básicas de actuaciones protegibles y los planes estatales de vivienda • Determinan la regulación y el financiamiento de la promoción pública de vivienda autonómica • Establecen la legislación en materia de vivienda y urbanismo • Tienen competencia en materias afines tales como asistencia social, juventud, promoción de la mujer, tutela de menores, etcétera.

Competencias **Municipales**:

ÁMBITO	MARCO NORMATIVO	COMPETENCIAS Y FACULTADES
MUNICIPAL Establecidas en Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local y Ley 5/2001, de medidas para la modernización del gobierno local	Potestades y competencias de los municipios Art. 7, 25 y 28 LBRL Art. 4 MMGL	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, definición de la forma urbana, recalificación de suelo y la mejora y consolidación del suelo urbano existente. • Promoción y gestión de viviendas • Protección de la salubridad pública • Pueden realizar actividades complementarias de las propias de otras Administraciones Públicas, y, en particular, las relativas a la educación, la cultura, la promoción de la mujer, la vivienda, la sanidad y la protección del medio ambiente.

Fuente: *Emergencia Habitacional en el Estado Español (ODESC 2013).*

5.1.1 La ley catalana, andaluza y madrileña: ¿Qué dicen? ¿Por qué surgen? ¿Cómo se promueve? ¿La promoción de estas leyes por los colectivos excluidos PAH y otros actores?

En este contexto, que hemos expuesto en apartados anteriores, de ausencia de políticas y prácticas eficaces por parte de la administración pública, los afectados por la vulneración de su derecho a la vivienda y quienes les apoyan se han movilizado para generar alternativas que respondan a la emergencia habitacional que vive la población española. (EXCLUSIÓN HABITACIONAL EXTREMA).

“Sólo una fuerte movilización social que cambie la correlación de fuerzas podría dar la vuelta a las inercias de un modelo propietario que ha tenido consecuencias devastadoras en los ámbitos económico, medioambiental y cultural” (Colau y Alemany, 2012:78).

En un principio, el drama hipotecario al que se enfrentan miles de familias era un problema silenciado, no era prioritario para la agenda política ni tampoco se hacía visible en los medios de comunicación. A

medida que los afectados se organizaban e inundaban las calles y los medios con su voz y sus acciones, obligan a las formaciones políticas a posicionarse. Así mismo, las acciones de presión a las entidades bancarias, mediante denuncia de sus malas praxis a través de los medios o de concentraciones ciudadanas, se considera que ha sido un elemento clave para la negociación entre éstas y los afectados, máxime cuando se trata de procesos de negociación entre fuerzas desiguales.

Con el objetivo de forzar a las Administraciones a que se adopten medidas contra los desahucios se presentan ILP (Iniciativas Legislativas Populares) como hizo la PAH junto con otras entidades sociales, movimientos vecinales y organizaciones sindicales ante el Congreso de los Diputados en 2011 y que tras dos años de lucha en 2013 el Congreso de los Diputados la admite a trámite pero unos meses después el Gobierno aprobó la nueva ley 1/2013 que no contempla la retroactividad, legalizaba las cláusulas abusivas 106 y mantenía los desalojos forzosos 107. Pero la PAH ha contribuido a cambiar la agenda política, sus demandas se han incorporado en programas de nuevas formaciones políticas como principios irrenunciables, *“ha conseguido lo más difícil: articular una demanda en la que se reconoce el 90% de la población”* (Colau y Alemany, 2013:94), ha acumulado victorias y mostrado que la realidad es transformable consiguiendo cientos de daciones en pago y miles de desahucios paralizados y familias realojadas. Se ha logrado que las administraciones estén dispuestas a actuar y las entidades financieras a negociar.

Vamos a centrar el estudio en lo que dice la nueva legislación autonómica catalana, andaluza y madrileña.

Ley catalana

En Cataluña se han impulsado medidas pioneras en materia de política habitacional, destaca por haber impulsado avances significativos en la materia:

La ley 2/2004 de Mejora de Barrios, Áreas Urbanas y Villas que requieren una atención especial. Estaba destinada a fomentar los procesos de renovación urbana en núcleos problemáticos.

Otra norma emblemática es la ley 18/2007 por el Derecho a la Vivienda que es la primera norma del Estado Español que contempla la cuestión habitacional en términos de derecho a la vivienda y no de política pública, la cual presenta puntos interesantes:

- Vincula la garantía del derecho a la vivienda con el más amplio derecho a la ciudad.

- Sanciona usos anómalos de la propiedad como el abandono permanente e injustificado de inmuebles, la vulneración del deber de rehabilitar, el hacinamiento o el acoso inmobiliario.

- La ley contiene una voluntad de cambio de política de vivienda que esté orientada a que el acceso en regímenes protegidos se facilite.

- Conseguir en 20 años un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales.

- Prolongación del régimen de protección al máximo permitido (90 años) cuyas viviendas estén construidas sobre suelo público.

- Las viviendas abandonadas injustificadamente y de forma permanente en zonas de demanda residencial, y después de haber ofrecido al propietario ayudas, se podrá expropiar el usufructo de la vivienda.

- Incorporar un Registro Único de Solicitantes para acceder a la vivienda protegida.

La ley sufrió recortes significativos en el Parlamento. La aprobación se realizó junto a la firma en octubre de 2007, de un gran pacto nacional por la vivienda 2007-2016.

La agudización de la crisis llevó a nuevas normativas. El escenario se presenta a través de intentos de negociación con las entidades financieras y con ayudas dirigidas al pago del alquiler o de la hipoteca pero que son insuficientes para toda la población necesitada, ya que depende de la disponibilidad presupuestaria.

Ley 24/2015 de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética que establece:

- Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual que tiene por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de las personas por causas sobrevenidas a las deudas de la vivienda habitual. Se basa en el derecho básico de los consumidores y que tiene especial protección.
- Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda, para ello se debe ofrecer a los

- afectados una propuesta de alquiler social por parte del adquirente cuando afecta a personas en riesgo de exclusión residencial. En cualquier caso, las administraciones públicas deben garantizar el realojamiento de las personas en situación de exclusión residencial que estén en proceso de desahucio y el realojo debe acordarlo la Generalitat con la Administración Local.
- Medidas para evitar la pobreza energética que deben establecer las administraciones públicas para garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas en riesgo de exclusión residencial, debiendo establecer un protocolo de intervención con los Servicios Sociales y con las compañías de suministro que aporten ayudas o descuentos en los costes de consumos mínimos.
- Medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler, de manera que aquellas viviendas que estuvieran vacías pasarían durante 3 años al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales.

La nueva ley 4/2016 catalana de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial contiene medidas de protección del derecho a la vivienda y servicios sociales y regula los procedimientos extrajudiciales de resolución de conflictos derivados de las relaciones de consumo, con relación a las personas físicas que residen en Cataluña y se encuentran en situación de exclusión residencial o en riesgo de encontrarse en esa situación.

Esta ley regula unas medidas con el fin de proteger a las personas y familias en exclusión residencial por **sobreendeudamiento** o en riesgo de encontrarse en esa situación a través de actuaciones como:

- La mediación en el ámbito del consumo.
- La expropiación temporal de viviendas vacías.
- La obligación de realojar a las personas y familias en riesgo de exclusión residencial.
- La expropiación del derecho de uso en los casos señalados en la propia ley.
- La dotación de ayudas económicas necesarias para garantizar a las familias en situación de vulnerabilidad mantener el uso de la vivienda habitual.

En lo que se refiere a la expropiación de viviendas vacías por causas de interés social, las Administraciones Públicas de Cataluña podrán solicitar la actuación forzosa del uso de la vivienda de forma temporal según la

normativa de expropiación (mínimo 4 años y máximo 10 años) realizando un requerimiento adelantado al propietario para que puedan negociar un arrendamiento de tal manera que se amplíe el parque social de viviendas en arrendamiento.

Se establece la obligación de realojo a través de un régimen transitorio y excepcional de tres años, ampliables, durante los cuales los propietarios deberán ofrecer alquileres sociales.

Esta ley crea la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social cuya finalidad es coordinar la actuación de las Administraciones Públicas de Cataluña, establecer mecanismos de solución de conflictos y aplicar las medidas protectoras establecidas en esta norma.

Las disposiciones finales de la ley establecen:

- Que el Gobierno debe modificar la legislación civil para proteger a los consumidores en situaciones de sobreendeudamiento incluyendo, si procede, la extinción de la deuda.
- Incrementar el importe de las multas por infracción de esta ley.
- Se deben aprobar los criterios que regulen los arrendamientos urbanos en Cataluña para que se facilite el acceso a la vivienda en alquiler, se garantice la seguridad y estabilidad y evitar los incrementos desproporcionados de las rentas y los precios abusivos del alquiler.

Ley andaluza

El gobierno de Andalucía inició la tramitación del Anteproyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en septiembre de 2007 y daría luz en febrero de 2010 la ley reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Son interesantes las propuestas que introduce la normativa andaluza:

- Los ayuntamientos están obligados a elaborar unos planes municipales de vivienda donde se especifiquen las necesidades concretas que tienen los vecinos de cada localidad y los recursos para satisfacerlas a través del Patrimonio Municipal del Suelo y de reservas de los terrenos para viviendas protegidas.
- La ley hace referencia a la calidad de la construcción de vivienda libre disponiendo que para que ésta sea digna debe asegurar que se construya respetando los criterios de sostenibilidad, que facilite el acceso a servicios públicos y garantice la accesibilidad a las personas dependientes o discapacitadas.

- Esta ley también regula la rehabilitación de viviendas, centros históricos y barrios degradados, con la finalidad de erradicar la infravivienda en la Comunidad andaluza en el año 2012.

Ante el empeoramiento de una situación de emergencia habitacional que se presenta en Andalucía, el nuevo gobierno andaluz se posiciona con nuevas medidas y es la primera Comunidad Autónoma que recoge parte de las reivindicaciones ciudadanas expuestas en la ILP por la dación en pago a través del Decreto-Ley 6/2013 de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

El texto menciona como base normativa el Derecho Internacional de los Derechos Humanos junto con normas constitucionales que fomentan la igualdad material. También se refiere a la ley autonómica Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. En cuanto a la regulación constitucional parte del artículo 33 CE en el que se consagra la función social de la propiedad, el artículo 128 CE que subordina la riqueza al interés general y el artículo 40 CE que insta a los poderes públicos a promover el progreso social y económico y una distribución equitativa de la renta. Además, menciona la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (1976).

El Decreto-Ley parte de la situación de emergencia social y económica que afecta a Andalucía y del importante número de pisos vacíos, 700.000 (22,7% del total de viviendas).

Define esta desocupación de viviendas como un uso antisocial de la propiedad y penaliza especialmente la desocupación de viviendas por parte de entidades financieras, inmobiliarias y entidades de gestión de activos.

Para intervenir en el parque de viviendas vacías dispone la creación de un Registro de Viviendas Vacías en el cual se incluyen los inmuebles que lleven vacíos más de seis meses durante un año, a excepción de las segundas viviendas, viviendas turísticas, etc. y en función de si la propiedad es de una persona física o jurídica las medidas serán diferentes:

- Si la persona propietaria de la vivienda desocupada es física podrá contar con ayudas que faciliten el alquiler, desde la garantía de cobro o ayudas para la rehabilitación. En última instancia, la vivienda entraría en el Registro y se le aplicaría una recarga en el IBI de un 50%.
- Si la persona propietaria de una vivienda desocupada es jurídica cuenta con 30 días para comunicar la existencia del inmueble

desocupado y puede haber sanciones que serán muy graves (hasta 9.000€) por desocupación y falta de conservación. La gravedad va en función de si la vivienda desocupada está en una zona de alta demanda residencial, de si existe intencionalidad o del número de viviendas vacías en propiedad.

El Decreto-Ley busca soluciones de urgencia para las familias empobrecidas que están en proceso de ejecución hipotecaria. Para ello, la Disposición Adicional 2ª impide los lanzamientos de origen hipotecario que afectan a personas en situación de vulnerabilidad y establece el alquiler forzoso de la vivienda durante 3 años a un coste máximo del 25% de los ingresos de la unidad familiar, siempre y cuando acrediten unos requisitos.

El Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar la función social de la vivienda. Esta nueva ley, la disposición adicional primera de ésta, amplía la protección frente a desalojos por motivos hipotecarios a avalistas, autónomos y personas con hipotecas puente en situación de emergencia social. La disposición adicional segunda establece medidas para dar una respuesta habitacional adecuada, a través del próximo Plan de Vivienda y Rehabilitación, a las personas en situación de vulnerabilidad que hayan sido desahuciadas por impago del alquiler, en los supuestos en que dicho impago sea una consecuencia de una disminución de la capacidad económica y se encuentre en circunstancias de emergencia social.

Ley madrileña

En la Comunidad Autónoma de Madrid no existe una ley garantista para el problema que supone la vivienda en personas con exclusión residencial o en riesgo de serlo.

Se actúa poniendo parches para dar respuesta a casos aislados. En 2015, la presidenta anunciaba la creación de un Parque de Viviendas de Emergencia Social (PVES) compuesto por 300 viviendas para dar respuesta a las familias en necesidad a través de un decreto, además declaró que actualizará la normativa en el sector; una cantidad insuficiente teniendo en cuenta que son necesarias unas 300.000 viviendas en dicha Comunidad.

El compromiso de la CAM tras el Decreto 52/2016 de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, da un tratamiento más adecuado a la actual situación y refuerza el carácter social de la vivienda pública, además se compromete a no vender durante

la legislatura ninguna vivienda social a fondos de inversión, ni realizar desahucios en viviendas públicas de la Comunidad de Madrid. En esos casos se negociará y se bajará el alquiler y darán facilidades a las familias para solventar las situaciones de impago.

El decreto de creación del parque de emergencia social responde al compromiso número 113 del programa electoral del actual gobierno de la CAM. La norma contempla nuevas situaciones y flexibiliza los requisitos de adjudicación para dar respuesta a colectivos que necesitan tratamiento especial como el de las víctimas de violencia machista o violencia por razón de raza, orientación sexual, religión, creencias o discapacidad. Además, establece un procedimiento especial de adjudicación en los casos de desahucio de residencia habitual como consecuencia de una disminución sobrevenida de los ingresos de la unidad familiar, residencia en infravivienda, cuando concurren situaciones de dependencia o problemas de salud grave derivados por la situación de la vivienda y acontecimientos extraordinarios como situación de exclusión residencial, atentados o derrumbes de edificios.

El decreto también marca la obligatoriedad de reservar un 5% de las nuevas promociones de viviendas públicas en alquiler de la Comunidad para el nuevo parque de Emergencia Social.

En marzo de 2017 la Plataforma de Afectados por la Hipoteca Sierra Norte presenta la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) registrada en la Asamblea de Madrid por la Coordinadora de Vivienda de la Comunidad de Madrid, la Asociación Libre de Abogados (ALA) y la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) para la aprobación de la Ley Urgente del Derecho a la Vivienda en la Comunidad de Madrid.

Esta Iniciativa Legislativa Popular se presenta con el lema: En la Comunidad de Madrid ninguna ley nos protege.

El contenido de la Ley presentada se resume en los siguientes puntos:

- Garantizar la eficacia del derecho a una vivienda adecuada del artículo 47 de la Constitución.
- Paralizar los desalojos forzosos sin alternativa habitacional.
- El establecimiento de un proceso de acceso a la vivienda general y de emergencia.
- El establecimiento de medidas para prevención del uso antisocial de las viviendas

La garantía habitacional para situaciones de exclusión residencial en función a la renta familiar.

- La protección al consumidor en materia de vivienda para evitar conductas abusivas.

Año de publicacion	Normativa
2013	Decreto-Ley 6/2013, 9 abril de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda (Junta de Andalucía) (INCONSTITUCIONAL 2015)
	Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra (RECURRIDO TC 2013)
	Ley 4/2013, 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda (RECURRIDA TC 2014).
2014	Ley 2/2014, de 20 de julio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. (RECURRIDA TC 2015)
2015	Decreto-Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria (Generalitat de Cataluña).
	Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 (Cataluña)
	Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (Cataluña).
	Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda

Cuadro de temporalidad de normativas en las Comunidades Autónomas.

Fuente: Respuestas de las CC.AA. ante la emergencia y exclusión residencial: la función social de la vivienda, Sonia Oleas Ferreras.

Además de las mencionadas en el cuadro anterior (2013, 2014 y 2015), en el año 2016 aparecen la ley 4/2016 de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión habitacional (Cataluña) y el decreto 52/2016 del consejo de gobierno por el que se crea el parque de viviendas de emergencia social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la agencia de vivienda social de la comunidad de Madrid.

5.1.2 ¿Cuál es la situación de estas leyes? ¿A qué responde? ¿Qué se hace en la práctica?

En la actualidad la situación de estas leyes es que están suspendidas. La sentencia del Tribunal Constitucional del Estado Español de 14/05/2015 declara inconstitucional parte del artículo del Decreto-Ley 6/2013 de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda en Andalucía, siendo primordialmente la referencia a figuras de expropiación del uso de las viviendas propiedad de personalidades jurídicas (entidades bancarias) y vacías, producto de anteriores ejecuciones hipotecarias, las que dan lugar a esa declaración de inconstitucionalidad. Igualmente están recurridas las normativas de la CC.AA. de Navarra y Canarias y más recientemente la ley catalana 24/2015 de 29 de julio, de medidas urgentes para enfrentar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética que el gobierno central recurrió y el Tribunal constitucional suspende parte de los artículos de dicha ley.

Nos ponemos en antecedentes a esta última resolución con un estudio del recurso a la ley 3/2015 de Euskadi, esta ley de vivienda penaliza las viviendas desocupadas durante dos años, mientras que la andaluza y navarra lo establece en 6 meses, pero, por el contrario, no distingue entre la condición o naturaleza de los titulares, aplicándose por igual a personas físicas como jurídicas.

Esta ley también regula la expropiación temporal del uso por un periodo máximo de 3 años a entidades financieras cuando la persona desahuciada se encuentre en situación de vulnerabilidad por circunstancias económicas y sociales.

Estas dos circunstancias fueron recurridas por el estado ante el Tribunal Constitucional cuyos procedimientos acabaron con sentencia favorable para el Estado y en consecuencia declarando inconstitucional parte de las leyes de las Comunidades de Andalucía y Navarra.

El Gobierno del Estado considera que el contenido de la ley de vivienda que justifica la expropiación forzosa por incumplir la función social de la propiedad al mantener una vivienda deshabitada por un plazo superior a dos años si concurren las circunstancias del artículo 72.1 y 72.3c, y regula “La expropiación forzosa del uso temporal de viviendas inmersas en procedimientos de desahucios por ejecución hipotecaria”. La norma establece el procedimiento expropiatorio y permite el alquiler forzoso. El Gobierno Estatal dice que están en línea con el artículo 1.3 del Decreto-Ley andaluz 6/2013 y por tanto son inconstitucionales por los mismos motivos y argumenta que no puede definirse el contenido esencial del derecho de propiedad desde competencias sectoriales de vivienda y urbanismo, al menos cuando esté afectado a la regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en cumplimiento de los poderes constitucionales.

También destaca que la legislación civil “es competencia exclusiva del Estado según lo establece el artículo 149 de la Constitución”.

De igual modo, el Ejecutivo Español es contrario a la definición de vivienda deshabitada que contempla la ley vasca y a su juicio “los criterios que permiten declarar que una vivienda está deshabitada, se basan en presunciones y meros indicios y vulneran los principios de culpabilidad y tipicidad de los artículos 24 y 25 de la Constitución”. Además, señala que estos preceptos “están en conexión con la delimitación del contenido esencial del derecho de propiedad efectuado en los artículos 3 y 4 de la Ley, y por tanto, incurrir también en inconstitucionalidad”.

En cuanto a la tipificación como infracción grave o muy grave de los artículos 63, 83 y 84 de la Ley, recuerda que se determina “que es un uso inadecuado de una vivienda no destinarla a su función social y prevé la imposición de sanciones” y además recuerda que “se tipifican como infracciones muy graves y graves distintos tipos de uso inadecuado de la vivienda en conexión con el ya citado cumplimiento de la función social de la propiedad”.

Pronunciamiento del Constitucional

- a) Existe un perjuicio para el interés general que subyace en el buen funcionamiento y estabilidad del sistema financiero en su conjunto pues, aunque en términos cuantitativamente reducidos, los preceptos impugnados de la ley vasca 3/2015 producen un menoscabo para la estabilidad del sistema financiero, de manera que puede ponerse en riesgo la reestructuración bancaria apoyada con dinero público y el cumplimiento por España de sus compromisos internacionales.

- b) Así mismo, se produciría un daño para la seguridad jurídica que no deriva de que las actuaciones de la Administración de la Comunidad Autónoma puedan quedar en entredicho si la resolución de fondo que se dicte en el recurso de inconstitucionalidad fuera favorable al Estado, sino de la mera convivencia sobre una misma realidad material de regímenes jurídicos dispares, en concreto, el de garantizar la efectividad del derecho a una vivienda.
- c) Los perjuicios derivados de la suspensión y consistentes en el menoscabo del interés público al que responde la norma autonómica: la garantía del derecho a la vivienda y el interés privado de los colectivos más vulnerables que se verían beneficiados, resultan notoriamente reducidos porque el Estado también ha dispuesto normas que atienden a estos mismos intereses.
- d) En suma, procede reiterar la misma conclusión sentada en los AATC 69/2014 y 115/2014.
- e) Por el contrario, ha de levantarse la suspensión que pesa sobre el artículo 6.1 de la Ley vasca 3/2015 de vivienda, pues no se aportan por el abogado del Estado argumentos que justifiquen el mantenimiento de dicha suspensión.

Posteriormente el Gobierno Español recurre la ley 24/2015 de Cataluña como inconstitucional ajustándose a las siguientes disposiciones:

- a) Los artículos 2 y 3 que regulan los procedimientos extrajudicial y judicial para resolver las situaciones de sobreendeudamiento de las personas.
- b) El artículo 4 que se refiere a la extensión de la cancelación del pasivo no satisfecho al fiador (si parentesco hasta tercer grado).
- c) El artículo 5, la disposición transitoria segunda y la final tercera, que prevén medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda y establecen un requisito previo a la interposición de una demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio (debe ofrecer primero un alquiler social).
- d) El artículo 7 que hace referencia a la obligatoriedad de ceder la vivienda por un periodo de 3 años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan unas condiciones mínimas.

- e) La Disposición Adicional que dice que el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor si el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y éste queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que éste ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

El Gobierno Estatal justifica que el recurso trata de evitar que la Comunidad Autónoma Catalana haga cambios en los mecanismos judiciales vinculados a los desahucios y en la regulación del derecho de propiedad. La admisión a trámite deja en suspenso el papel decisorio que la ley reserva a la mediación en casos de impagos de alquiler o hipoteca que puedan derivar en desahucio, así como la posibilidad de que en Cataluña se pueda iniciar un procesamiento judicial específico para resolver situaciones de desahucios.

Respecto al artículo 7 el Gobierno está en desacuerdo con la obligatoriedad de ceder la vivienda vacía, propiedad de personas jurídicas, durante 3 años o a pagar el impuesto sobre viviendas vacías, porque vulnera el principio de igualdad y la regulación del derecho a la propiedad.

El pronunciamiento del Constitucional ante este recurso:

1. Los preceptos impugnados de la ley catalana 24/2015 producen un menoscabo cierto para la estabilidad del sistema financiero, de manera que puede ponerse en riesgo la reestructuración bancaria apoyada con dinero público y el cumplimiento por España de sus compromisos internacionales.

Los preceptos impugnados inciden en el sistema financiero en su conjunto, generando, en una situación como la presente de excepcional, desconfianza en el sistema crediticio, considerando un menoscabo para el interés público que supone la estabilidad de dicho sistema y, en la medida que pueda poner en riesgo que la reestructuración bancaria, apoyada con dinero público en virtud de un régimen especial de ayudas de Estado, se desarrolle en los términos autorizados, da lugar a una afectación igualmente cierta para cumplimiento por España de sus compromisos internacionales.

2. Se produciría un daño para la seguridad jurídica por la mera convivencia sobre una misma realidad material de regímenes jurídicos dispares con idéntico objetivo: garantizar la efectividad del Derecho a una vivienda.

3. Los perjuicios derivados de la suspensión y consistentes en el menoscabo del interés público al que responde la norma autonómica, esto es, la garantía del Derecho a la vivienda y el interés privado de los colectivos más vulnerables que se verían beneficiados, resultan notoriamente reducidos porque el Estado también ha dispuesto normas que atienden a estos mismos intereses.
4. En suma, procede reiterar la misma conclusión sentada en los AATC 69/2014; FJ 10, 115/2014, FJ 5 y 144/2016, es decir, en los recursos presentados ante las leyes autonómicas de vivienda de Navarra, País Vasco y Andalucía.

¿Qué se hace en la práctica?

Desde la administración se toman medidas para desbloquear la situación, es el caso de la Ley catalana 4/2016 que busca sustituir los artículos suspendidos por el recurso del Gobierno en el Tribunal Constitucional de la Ley 24/2015 de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética impulsada por la PAH, el Observatorio DESC y la APE a través de la ILP de vivienda.

Con la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno catalán responde a la suspensión por parte del Tribunal de los artículos referentes a la Ley 24/2015 de medidas urgentes en el ámbito de la vivienda y pobreza energética y prioriza la mediación entre bancos y familias endeudadas.

Desde la sociedad civil la medida es seguir legislando con iniciativas populares.

En el País Vasco y Navarra tienen una ley de hacienda particular que les permite penalizar con hasta una subida del 200% por estar las viviendas vacías, lo que produce un abaratamiento en los alquileres.

5.2 Nuevas prácticas. Cádiz y Barcelona

Las administraciones más afectadas por la problemática de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios son los ayuntamientos debido a su cercanía con las personas afectadas. Razón por la cual, han sido las primeras administraciones en denunciar la situación e impulsar medidas para solventar los problemas desde el inicio de la crisis.

Las medidas adoptadas pueden ser de carácter simbólico, de negociación y articulación y medidas de presión contra las entidades financieras.

Medidas de carácter simbólico:

- a) Más de 200 ayuntamientos han aprobado mociones en las que solicitan al gobierno central que modifiquen la ley hipotecaria aprobando la dación en pago, paralizando los desahucios de personas en situación de exclusión residencial por insolvencia involuntaria y se concedan alquileres sociales para las familias afectadas. También algunos ayuntamientos cedieron sus espacios para la recogida de firmas para tramitar la ILP.
- b) No contribuir con recursos municipales en los desahucios al negar la participación de la policía local.
- c) Exención de la plusvalía municipal por lo que instan al gobierno que modifique la ley para que en caso de la dación en pago y ejecución hipotecaria este tributo lo asuma la entidad bancaria. Por falta de respuesta del Gobierno, hay ayuntamientos que aprueban subvencionar el impuesto, o suspender cautelarmente el cobro o declararlo incobrable.

Medidas de negociación:

- a) Negociar con las entidades financieras para que faciliten un alquiler social de los pisos desocupados a personas en situación de exclusión residencial.
- b) Creación de comisiones para la coordinación entre los ayuntamientos, entidades sociales y las PAH para evitar los desalojos o paliar sus efectos.

Medidas de presión contra las entidades financieras:

- a) A través de la cancelación de sus cuentas en las entidades que no paralizan los desahucios, el alquiler social de sus viviendas desocupadas o la dación en pago (ej: ayuntamiento de Ares en Galicia con Bankia).
- b) Censar y gravar los inmuebles vacíos, la ley prevé la posibilidad que los municipios impongan un recargo de hasta el 50% del IBI a los inmuebles de uso residencial que se encuentren vacíos de forma permanente pero esta norma está sujeta al concepto de vivienda vacía que establece el reglamento.

- c) Expropiación y rehabilitación de inmuebles en malas condiciones para alquiler social de las personas afectadas por ejecuciones hipotecarias, pero la expropiación está sujeta a la normativa que establece el artículo 9.1 de la Ley de Suelo 2008 y a la capacidad presupuestaria de la corporación.
- d) Sancionar la desocupación de inmuebles si previamente se han emprendido políticas de impulso del alquiler de las viviendas vacías, de garantía del cobro de las rentas y de fomento de la rehabilitación de viviendas en mal estado.

Nos vamos a centrar ahora en las nuevas prácticas en materia de vivienda que presentan los ayuntamientos de las ciudades de Cádiz y Barcelona.

5.2.1 Cádiz

Los índices de pobreza y exclusión social en la ciudad de Cádiz son los más elevados de todas las capitales andaluzas, siendo el paro el origen de la pobreza y exclusión que sufre esta ciudad, hecho que se denuncia reiteradamente por parte de colectivos ciudadanos y asociaciones relacionadas con la atención a las personas más desfavorecidas.

La vivienda es uno de los problemas más graves en Cádiz, tanto por la dificultad para acceder a ella como la dificultad de hacer frente al pago de los suministros básicos de agua y luz.

La Plataforma por el Derecho a una Vivienda Digna y contra la exclusión social de Cádiz⁽¹⁾ hizo una entrega de propuestas a las candidaturas que se presentaban al Ayuntamiento de Cádiz en las pasadas elecciones municipales con el objeto de trasladar a los partidos políticos la necesidad de adquirir un compromiso para el cumplimiento del derecho a una vivienda digna y dada la situación de emergencia habitacional en Cádiz les reclamaron una serie de medidas urgentes.

Para dichas elecciones se presentaron partidos políticos que en su programa presentaban medidas a tomar para afrontar la problemática de la exclusión habitacional, así, el programa de Ganar Cádiz en Común contaba con unos objetivos generales:

1. Declarar el Ayuntamiento de Cádiz como ayuntamiento antidesahucios.
2. Garantizar el acceso ininterrumpido de suministros básicos de luz y agua.

3. Asegurar el derecho a una vivienda digna.

Con el fin de cumplir con estos objetivos, plantean unas tareas:

1. Plan de urgencia.
2. Elaboración del Plan Municipal de la Vivienda.
3. Fomento del alquiler para el acceso a la vivienda.
4. Erradicación de la infravivienda.
5. Ayudas a la rehabilitación.

(1) La Plataforma Vivienda Digna de Cádiz está compuesta por: Cáritas Diocesana, FACUA, APDHA, Fed. AAVV. 5 de abril, Fundación Dora, Mujeres de Acero, Colectivo Nadie sin Hogar, Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH), Grupo Arquitectos AC, Comedor Virgen Poderosa, ADICAE.

Una vez formado el gobierno municipal con la coalición de “Ganar Cádiz Sí se Puede” y Ganar Cádiz en Común, el 9 de septiembre de 2016, se aprueba por el Pleno, la Ordenanza Reguladora de las Ayudas al Programa Municipal de Alquiler Social cuya finalidad es:

1. Impulsar el alquiler social de las viviendas desocupadas; incentivando a la propiedad a ponerlas en el mercado de alquiler a precios razonables.
2. Impulsar la renovación de las viviendas y activar la economía local con las obras de los inmuebles para que cumplan las mínimas condiciones de habitabilidad. Para ello se establecen ayudas a la propiedad con créditos sin intereses para la puesta en uso de las viviendas. (créditos reintegrables a la propiedad sin intereses, obtención del Certificado Energético, ayudas para pólizas de seguros de daños y responsabilidad civil de la persona inquilina).
3. Las anteriores medidas contribuirían a garantizar el derecho constitucional a la vivienda digna de los sectores de la población con

4. falta de ingresos, además de las ayudas necesarias para afrontar el porcentaje de renta según su capacidad económica.

Las viviendas incluidas en el programa irían destinadas, con prioridad, a proporcionar alternativa habitacional a los casos más urgentes, situaciones de desahucios o en riesgo de pérdida de vivienda habitual sin alternativa habitacional, relaciones insostenibles de convivencia con violencia en el ámbito familiar, residentes en infraviviendas, personas con movilidad reducida atrapadas en viviendas inaccesibles, personas alojadas en Centros de Acogida y a las demandantes del Registro Municipal de Viviendas. El programa ofrece la ventaja de proporcionar al inquilino una estabilidad de tres años en el alquiler y un apoyo para su recuperación laboral y personal, con su compromiso y la ayuda de los técnicos de trabajo social.

En el año 2015 se aprobaron 5.500 ayudas de vivienda gestionada por los servicios sociales municipales, por un importe de 2.781.177,75€, para pagar alquileres e hipotecas y durante el periodo de enero a agosto de 2016 se han distribuido 1.741.504,83€ entre 3.965 ayudas periódicas y puntuales para evitar los impagos de rentas.

El artículo 25.2 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye competencia a los Ayuntamientos para evaluar e informar de situaciones de necesidad social y para prestar atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. Así mismo la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, recoge en su artículo 9 las competencias municipales en la gestión de los servicios sociales comunitarios.

La empresa de Viviendas de Cádiz de íntegra titularidad municipal PROCASA (Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A.) intervendrá como entidad colaboradora en la gestión de las actividades y ayudas establecidas en la Ordenanza. En esta Ordenanza todas las ayudas están sujetas a unos requisitos que hay que cumplir para poder beneficiarse de ellas.

5.2.2 Barcelona

Cataluña es la comunidad autónoma del Estado Español que lidera el ranking de desahucios, según los datos aportados por la PAH en 2015. Este motivo ha propiciado que desde la propia Generalitat de Cataluña y desde el propio ayuntamiento de Barcelona, pongan en marcha su propio plan de vivienda.

Con el nuevo Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona (PDVB) se pretende garantizar la función social de la vivienda y avanzar en la construcción de un servicio público en este ámbito que esté a la altura de las mejores prácticas de otras ciudades europeas y a diferencia de otros planes ha querido por un lado poner la participación ciudadana en un primer plano y por otro lado incorporar actuaciones específicas para cada uno de los diez distritos de la ciudad, que viven realidades muy diferentes.

Es el primer Plan de Vivienda que plantea las políticas de vivienda desde la perspectiva del servicio público y el derecho, y no sólo como un bien material o un negocio.

Con este Plan, Barcelona incrementa el gasto municipal en materia de vivienda un 77% de media anual con respecto al periodo 2008-2015 cuya inversión fue de 756 millones de euros. El actual presupuesto es de 1.666,2 millones de euros, más la aportación por parte de la Generalitat al Consorcio de la Vivienda de Barcelona, sumarían conjuntamente casi 2.000 millones de euros. Gran parte de este presupuesto se destinará a ayudas para el pago del alquiler y la rehabilitación del parque de viviendas.

Los retos del nuevo Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025 son los siguientes:

- Reforzar la mediación y las ayudas al pago del alquiler para facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda: El mejor mecanismo para afrontar los riesgos de perder la vivienda es la prevención.
- Evitar la sustitución de viviendas y proteger a los residentes: Que los residentes puedan seguir viviendo en sus barrios y no les presione la subida de precios por el turismo u otros usos no residenciales.
- Incrementar el parque público de vivienda: Promocionar en Barcelona vivienda pública nueva orientada principalmente al alquiler.
- Movilizar el parque privado hacia la vivienda asequible para que se permita disponer de vivienda de manera dispersa por los barrios donde existe escasa vivienda de protección oficial, con ello se evita la concentración de poblaciones en situación de vulnerabilidad.
- Desarrollar una política activa de rehabilitación que potencie los entornos más vulnerables, centrando las ayudas públicas en la población con menos recursos y en los entornos más degradados.

- Contribuir a la garantía de la función social de la vivienda y evitar los usos anómalos. La Administración debe impedir los usos anómalos, como la conservación adecuada, viviendas desocupadas injustificada y permanentemente o sobreocupadas.
- Preparar la ciudad para el envejecimiento de la población para que las personas mayores puedan alargar al máximo la estancia en sus casas y, al mismo tiempo, generar viviendas con servicios a las que se puedan trasladar.

El Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025 se estructura en cuatro ejes de actuación estratégicos:

- 1- Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial es la base fundamental para evitar en el futuro situaciones como la actual, por tanto, se deben atender las problemáticas presentes como las que ya se detectan, como el incremento entre la capacidad económica derivada de los sueldos y el coste de la vivienda de alquiler o el envejecimiento de la población.

Por tanto, las líneas de actuación son:

- Prevención de la exclusión residencial.
 - Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda.
 - Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna.
- 2- Garantizar el buen uso de la vivienda protegiendo el uso de vivienda habitual de la presión de otros usos (turismo, oficinas, servicios) y evitar las disfunciones derivadas de su excesiva presencia.

Además se debe evitar el uso anómalo en algunas viviendas por estar vacías y desocupadas, así como la infravivienda o sobreocupación. La Administración debe garantizar el buen uso a través de medidas sancionadoras por mal uso o por desocupación.

Las líneas a seguir serían:

- La movilización de las viviendas vacías.
 - Mantenimiento del uso residencial y los residentes.
 - Mejora del conocimiento y gestión del parque público.
- 3- Ampliar el parque asequible. Según la Ley 18/2007 de Derecho a la Vivienda establece en el artículo 73, el objetivo de solidaridad urbana para los municipios con fuerte demanda acreditada. De acuerdo con ello, Barcelona debería disponer para el año 2027 de un parque

- 4- mínimo del 15% de las viviendas principales destinado a políticas sociales, lo que corresponde a 100.000 viviendas.

Para ello las actuaciones a seguir son:

- Aumento del parque público actual.
- Extensión y mejora de las ayudas al alquiler.
- Movilización de vivienda privada hacia la vivienda asequible.
- Impulso del mercado social.

- 5- Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual. No sólo se debe atender a la rehabilitación exterior de los edificios, sino también el interior de la vivienda y en este sentido se deben desarrollar las actuaciones siguientes:

- Ampliación del conocimiento del estado del parque de viviendas privado.
- Establecimiento de una política de rehabilitación con un enfoque más social.
- Mejora de la capacidad de intervención de la política de rehabilitación.

El ayuntamiento de Barcelona ya ha tomado medidas sancionadoras por situación de infravivienda, por pisos vacíos y por incumplimiento de la normativa de dos grandes inmobiliarias de no garantizar a las personas afectadas por desahucio en situación de vulnerabilidad sin antes ofrecerles una alternativa de alquiler social.

5.2.3 Otras buenas y malas noticias.

Entre las buenas noticias que encontramos en el tema que nos ocupa, es que debido a la presión social se está avanzando en materia de vivienda, dando lugar a nuevas medidas políticas más sensibles a la problemática que presenta la exclusión habitacional.

Las victorias conseguidas por la PAH, que ha señalado el modelo insostenible del Estado Español y que ha sabido canalizar el malestar social en torno a la problemática del acceso a la vivienda hasta entonces excluida de la agenda política y silenciada por los medios de comunicación, ha dado respuesta a los desalojos hipotecarios, han logrado centenares de daciones en pago y algunas condonaciones de la deuda y han paralizado desahucios además de lograr que las familias permanezcan en sus hogares en régimen de alquiler y en los casos en que no se ha podido evitar el alzagamiento, se ha presionado a la Administración para realojar a las familias en viviendas públicas.

Se ha logrado denunciar una problemática que afecta a buena parte de la población.

Se han señalado las causas estructurales que han provocado la realidad social y se han elaborado propuestas a todos los niveles (local, autonómico y estatal). Incluso la propia Administración ha elaborado un discurso basado en el trabajo y los documentos generados por la PAH.

Se ha logrado que las entidades financieras estén más receptivas y dispuestas a negociar y se ha dejado al descubierto el abuso, la irresponsabilidad y modus operandi de bancos y cajas, lo cual ha obligado a las entidades financieras a cuidar una imagen pública deteriorada y ser más sensibles a las peticiones de las personas afectadas. (vidas hipotecadas: Ada Colau, Adrià Alemany).

Diversos juzgados y distintas audiencias provinciales han encontrado el resquicio jurídico para interpretar la ley de acuerdo con el contexto de crisis actual para aprobar sentencias que aplican la dación en pago y acusan a las entidades bancarias de enriquecimiento injusto.

“Recientemente, a primeros de 2017, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ha declarado con respecto al conflicto hipotecario en España que las cláusulas de vencimiento anticipado son ilegales y deben archivarse los procedimientos en marcha. Dos semanas después el Tribunal Supremo Español le ha preguntado al Tribunal Europeo si tiene que archivar todos los procesos. Por parte de la audiencia General de Girona, Barcelona, Castellón y Madrid se han suspendido los procedimientos sobre los que tienen que decidir con cláusulas de vencimiento anticipado.

Por otro lado, sí sabemos que el 99% de los contratos de hipoteca que se concedieron durante la burbuja inmobiliaria contienen la cláusula de vencimiento anticipado, tendremos que preguntarnos cuántos desahucios se han cometido bajo una cláusula impuesta por los bancos de una forma ilegal. Pero además hay que exigir la paralización inmediata de todos los procedimientos en marcha por un mínimo principio de precaución. Desde la Plataforma de Afectados por la Hipoteca junto con quien se quiera sumar, hay que preguntarse qué medidas son necesarias en un país donde se cometen violaciones de los derechos humanos sobre la población vulnerable con el visto bueno del gobierno y para beneficio de la banca.” (Javi Rubio – STOP Desahucios).

Muy recientemente, en los primeros días de mayo de 2017, el Ministro de Fomento anunciaba el borrador del nuevo Plan Estatal de vivienda 2018-2021 que propone nuevas medidas en esta materia:

- Con ayudas directas para los menores de 35 años. En el caso de la adquisición de vivienda, la ayuda sería de hasta 10.800€, con el límite del 20% del precio de compra y para que se pueda pedir, los ingresos tendrán que ser inferiores a 3 veces el IPREM (el IPREM de 2017 es de 532,52€), es decir, cobrar menos de 1600 euros al mes.

El requisito para el alquiler sería el mismo, siendo el precio del alquiler menor a 600 euros mensuales (hasta 900 euros en casos justificados).

Para ambos casos la vivienda debe ser la habitual.

- Fomentar el alquiler y para ello incluye a las empresas privadas para que promocionen viviendas en alquiler pagando el 40% de la inversión a las entidades públicas y privadas que construyan viviendas destinadas durante 40 años al alquiler social. El Gobierno también subvencionará hasta el 50% de la inversión y 36.700 euros por vivienda a los promotores públicos y privados que construyan pisos que deberán ser alquilados por familias con rentas bajas durante 25 años (hasta ahora eran 50 años).

- Para la ayuda de alquiler de viviendas a las familias se incrementa el límite del precio del alquiler hasta 900 euros respecto a los 600 euros anteriores. Con ello se pretende dar respuesta a la subida del alquiler que se está produciendo en algunas zonas (Madrid, Barcelona, País Vasco y Baleares).

La elaboración del borrador del Plan de Vivienda se ha hecho tras consultar con las comunidades autónomas y ahora se presentará de nuevo a la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), a las comunidades autónomas y al sector. La puesta en marcha de este plan corre a cargo de las comunidades que decidirán como aplicarlo.

- Las ayudas a los mayores (> de 65 años) con pensiones que no superan 3 veces el IPREM pueden ser hasta del 50% del alquiler o hasta 200€ mensuales para el pago de suministros de agua, luz, gas o comunidad.

- Las ayudas a personas en situación de desahucio con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM en la unidad familiar con un alquiler entre 150-450€ al mes.

- Ayudas a la rehabilitación con especial atención a la eficiencia energética, accesibilidad y la renovación urbana y rural.

Según el ejecutivo, la dotación del plan es de 321,61 millones de euros, la misma que el año pasado. Los fondos que las autonomías pueden usar una vez que firmen un convenio con Fomento, servirán este año para conceder unas 100.000 ayudas al alquiler y rehabilitar 35.000 viviendas.

Por otro lado, sorprenden noticias negativas que impiden avanzar en la solución a la problemática existente. En este sentido, el Gobierno Central lleva al Tribunal Constitucional algunos de los artículos de la ley catalana 24/2015, donde impugna dos de los artículos más destacados: el que recoge medidas de segunda oportunidad para los hogares endeudados y el de la cesión obligatoria de los pisos vacíos por parte de los grandes tenedores de vivienda.

De igual forma aparecen recurridas al constitucional la ley foral 24/2013 de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra, la ley 2/2014 de 20 de julio, de modificación de la ley 2/2003 de 30 de enero, de Vivienda de Canarias de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. También declaradas como inconstitucionales el Decreto-Ley 6/2013, 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía. Y la Ley 3/2015 de Vivienda de Euskadi que permite la expropiación temporal de pisos a bancos.

Es importante destacar las voces que anuncian una nueva burbuja inmobiliaria en España. Según el Colegio de Registradores, la compra de vivienda supone un aumento del 26% en 2016 con respecto a 2015. Los usados crecen a un ritmo del 40% y los precios se elevan, sobre todo en ciudades como Madrid y Barcelona, donde además aparece una oferta-demanda de viviendas de lujo.

También aparecen subidas notables en los alquileres a nivel general y además la gran demanda de alquileres turísticos provoca un fuerte encarecimiento del mercado. En Barcelona los alquileres han subido un 8% en 6 meses debido a que la demanda supera la oferta, la presión del turismo provoca el desvío de los pisos a vecinos hacia los visitantes, también el aumento de la compra de vivienda para inversores, pero no para la gran mayoría y de jóvenes, ya que la precariedad del mercado laboral les impide el crédito. Otro elemento de presión son las estancias temporales de estudiantes o profesionales.

6 – DISCUSIÓN DE RESULTADOS Y EXTRACCIÓN DE CONCLUSIONES

Recordando las hipótesis planteadas en el punto 3.1, se concluye:

La vivienda hace mucho que ha dejado de ser un bien de uso para convertirse en un producto de especulación.

Es necesario partir del concepto de que la vivienda debe ser considerada como un bien para satisfacer una necesidad y no como una inversión o un beneficio.

La exclusión habitacional es una cuestión política derivada de las prácticas en materia de vivienda que se han llevado a cabo en nuestro país desde los años 50. Es un modelo inmobiliario-financiero-urbanístico que tiene su origen en el franquismo, que ha persistido en el régimen constitucional actual y constituye una anomalía en la Unión Europea.

Con este modelo se ha privilegiado la construcción indiscriminada y el régimen de propiedad de la vivienda; lo que ocasiona que disminuya el régimen de alquiler o de otras formas de tenencia y también se produce un elevado parque de viviendas vacías e infrautilizadas. Los gobiernos democráticos de turno adoptaron las medidas necesarias para alimentar una demanda capaz de absorber la oferta del suelo y viviendas existentes. Las distintas políticas forjaron la propensión de los ciudadanos a acceder a una vivienda en propiedad a través del sobreendeudamiento.

Estas prácticas han favorecido la promoción y especulación inmobiliaria en detrimento del derecho a la vivienda para un amplio sector de la población.

Es preciso que las operaciones urbanístico-especulativas se reorienten, de manera que, en lugar de reforzar la desigualdad, se adapten a las necesidades de la ciudadanía.

La crisis ha agravado la situación y la mayoría de personas en situación de emergencia habitacional tiene problemas para pagar los servicios básicos de luz y agua, han perdido su empleo y tienen dificultad para acceder a una vivienda digna.

En este contexto de crisis, donde lo más preocupante son los desahucios, existe una buena parte de viviendas vacías que se podrían destinar al alquiler social, se calcula que son unas 600.000 viviendas propiedad de entidades financieras (algunas de ellas, como Bankia, rescatada con fondos públicos), inmobiliarias o de la SAREB.

El marco normativo en España no ha desarrollado políticas de vivienda en un sentido garantista y ello ha ocasionado que sea el mercado el que ha regulado y asignado los recursos habitacionales y urbanísticos en busca de unos elevados beneficios a corto plazo.

El análisis de la política de vivienda en España, desde la promulgación de la Constitución Española hasta nuestros días, y los planes de vivienda

vigentes, constata que el mandato constitucional no se ha cumplido en cuanto a vivienda como derecho fundamental de los ciudadanos. Existe una contradicción entre los preceptos de los planes estatales y regionales y las políticas establecidas a través de las medidas adoptadas; así pues, en todos los planes figura el apoyo y fomento dirigido al alquiler entre el colectivo de los jóvenes y cada vez es menor el apoyo institucional en todos los niveles administrativos.

Esta situación contrasta con los compromisos jurídicos en materia de derecho a la vivienda y derechos humanos que el Estado Español ha contraído. Compromisos que derivan del derecho internacional de los derechos humanos y de parte de la normativa de la Unión Europea, otros compromisos que derivan de la propia Constitución Española y de los Estatutos de Autonomía de algunas Comunidades Autónomas.

Este panorama exige reformas estructurales, financieras, fiscales y económicas. Requiere una reforma fiscal antiespeculativa.

Toda iniciativa debe surgir con el objetivo de acabar con el sufrimiento de miles de personas que no pueden acceder a una vivienda digna ni costear los suministros mínimos. De no ser así se concebiría la vivienda como un modelo económico de inversión y no como un Derecho Humano. Por ello, desde el Gobierno Español, se debe afrontar un cambio legislativo que facilite recursos internos que aseguren el acceso y sostén de este derecho.

Por un lado, apenas tenemos parques públicos de vivienda y la vivienda protegida casi ha desaparecido y se ha producido una inflación inmobiliaria del mercado libre; todo ello son ingredientes que provocan inevitablemente la exclusión habitacional.

Todo este contexto da lugar a nuevas leyes y prácticas que respondan a la situación de exclusión habitacional que se vive en el Estado Español. Por ello van surgiendo nuevas prácticas y leyes con miras a solventar la problemática existente, aunque pese a la voluntad política y los esfuerzos más o menos explícitos de los gobiernos, la política de vivienda no ha tenido un éxito rotundo en cuanto a servir de paliativo a la exclusión social, ya que es conocido que la vivienda no integra por sí sola y menos en tiempo de crisis.

Respecto al mercado de alquiler, el estado de bienestar español debe prestar atención a las prácticas de otros países con programas de ayuda directa al alquiler en la gente con menos recursos.

Es importante también, analizar el parque de viviendas vacías que está creciendo porque se considera la vivienda como una inversión y no se

pone en alquiler, por ello hay que establecer programas de ayudas a estas viviendas vacías que estén basados en la mejora de intermediación en el mercado de vivienda social privada y que dicho programa incorpore una penalización fiscal sobre la vivienda desocupada.

Las políticas deben dirigir la mirada a elaborar medidas que estén orientadas a solventar toda la problemática planteada, y con planes que lleven aparejados un diagnóstico y medidas efectivas.

Especial atención requieren la paralización de los desahucios y la dación en pago como demandas urgentes de los colectivos que defienden el derecho a la vivienda junto con otras propuestas como son: fomentar el alquiler, adquisición de vivienda pública, garantizar los suministros (de luz, agua, gas).

La presión social está haciendo que las cosas cambien, las continuas reivindicaciones de plataformas y asociaciones han movilizado a políticos para dar solución a este grave problema.

A lo largo de la elaboración de este trabajo, se ha llevado a cabo un análisis de las consecuencias que conlleva la pérdida de la vivienda. La suma de situaciones acaecidas en nuestro país, tales como la recesión económica, el estallido de la burbuja inmobiliaria, el sobreendeudamiento de las familias que la legislación vigente no ha sabido controlar y la falta de trabajo, son causas que conducen a la exclusión habitacional, siendo el desahucio el problema más grave y más dramático, que afecta a la dignidad de las personas y trae consigo problemas familiares, de salud mental y física (incluso el suicidio).

El diagnóstico preventivo para evitar la pérdida de la vivienda es una herramienta fundamental que evitaría consecuencias irreversibles y lo que sorprende son las pocas soluciones que el Estado ha planteado.

En el ámbito de la vivienda surgen contrariedades en la legislación: existe un marco jurídico que defiende el derecho a la vivienda, pero por otro lado ese derecho no está garantizado porque la ley no obliga y para hacerlo efectivo judicialmente tampoco existen herramientas suficientes.

ANEXOS

Entrevista realizada a Jose María Torralvo, miembro de Stop Desahucios.

Para una mayor aproximación a la investigación recurrimos a personas involucradas en la problemática derivada de la pérdida de vivienda. Es el caso de Jose María Torralvo (STOP Desahucios Móstoles, coordinadora madrileña de vivienda que aglutina las asambleas de vivienda y las plataformas de afectados).

En dicha entrevista las preguntas realizadas se enfocan con el objetivo de analizar las repercusiones sociales que ocasiona la pérdida de la vivienda en las personas afectadas y valorar las soluciones planteadas ante esta pérdida.

Por otro lado, se formulan preguntas que hacen referencia a las medidas políticas y prácticas llevadas a cabo y que están relacionadas con el derecho a una vivienda digna, así como las contradicciones de la legislación.

La entrevista se divide en dos partes. En la primera parte, las preguntas realizadas tienen como objetivo analizar las repercusiones sociales que ocasiona la pérdida de la vivienda en las personas afectadas:

- ¿Cuáles son las necesidades que demandan las familias en situación de exclusión habitacional?
- ¿Las medidas políticas presentan soluciones que remedian la problemática actual desde las Comunidades Autónomas?
- ¿Qué medidas propondría para mejorar la situación?
- ¿Cuáles son las medidas propuestas por los afectados?

En la segunda parte nos centramos en medidas políticas y prácticas llevadas a cabo por el derecho a una vivienda digna:

- ¿Qué dicen las nuevas leyes o medidas elaboradas por las Comunidades Autónomas?
- ¿Por qué surgen estas medidas y cómo se promueven?
- ¿Cuál es la situación de estas nuevas leyes?
- ¿Qué hacer para desbloquear la situación?
- ¿Qué prácticas reales se están llevando a cabo?
- ¿Podría decir si existen contradicciones en la legislación en materia de vivienda?
- ¿Tendría alguna buena noticia que se perciba como itinerario, indicador, señal o guía que aborde el problema?

De manera resumida, las respuestas obtenidas a las preguntas realizadas en la primera parte:

“Las familias en situación de exclusión habitacional demandan una vivienda y los servicios básicos de suministros. Pero hay escasez de viviendas, están en manos de grandes tenedores de vivienda como son las entidades financieras o fondos buitre.

Se estima que solo en la CAM se necesitarían unas 300 mil viviendas. La Administración no tiene diagnóstico, ni plan de actuación definido, va actuando sobre la marcha. Se comete el mismo error de siempre, el de solucionar el problema construyendo más, cuando a lo que hay que recurrir es a las viviendas ya existentes y que están vacías en manos de entidades financieras e inmobiliarias.

Las ILP en materia de vivienda proponen expropiar estas viviendas vacías, pero no se ha podido llevar a cabo debido a que estas iniciativas están recurridas en el Constitucional. Las medidas propuestas por lo afectados son tales como la paralización de los desahucios, la adquisición de vivienda pública, la dación en pago, que se fomente el alquiler y se garanticen los suministros de agua, luz y gas.

Cualquier ciudadano tiene derecho a una vivienda y la Administración tiene la obligación de atender esa demanda ampliando el parque de vivienda, exigiendo la colaboración de grandes tenedores y penalizando los usos antisociales.”

Respecto al segundo enfoque:

“Las sentencias del TJE vienen a decir que los procedimientos hipotecarios españoles son contrarios a la legislación europea. Por lo tanto, si la mayoría de estas ejecuciones han sido ilegales, ¿qué hacemos con todas esas personas que han perdido la casa? Si me quitaron la casa por una cláusula ilegal del contrato, ¿cómo se indemniza o cómo se recupera una casa que ya ha sido vendida?

Se está luchando por modificar estos reglamentos, pero pocas acciones efectivas se están realizando. Las administraciones argumentan que como la situación económica está mejorando la vivienda será accesible, pero los precios de alquiler y compra siguen siendo muy elevados.

La Administración siempre va por detrás, y cuando quiere actuar, el problema ya les ha sobrepasado.

La PAH hizo una ILP a nivel nacional donde se recogieron 1.5 millones de firmas. La ley 6/2012 y la ley 1/2015 te permiten pactar con el banco para que te ayude, pero la adhesión es voluntaria. La otra ley habla de moratoria y contempla que si estás en un grupo de dificultad el banco no puede echarte en dos años.

Son leyes insuficientes y que no acaban con el problema.

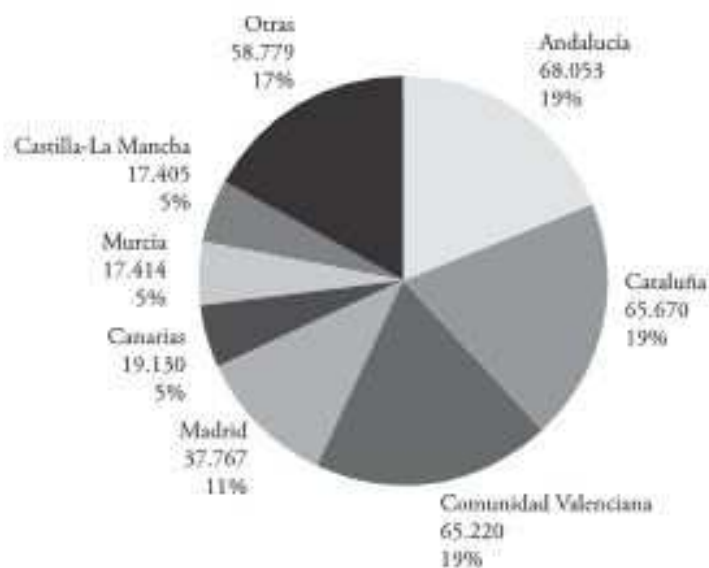
Alguna de las buenas noticias son las sentencias del TJE en lo que se refiere a los contratos hipotecarios. Europa está protegiendo a los consumidores.

También existen plataformas que impulsan ILP y que no habla de la conciencia social que existe actualmente. Por ejemplo, la PAH ha negociado con ayuntamientos para que rebajen los requisitos para acceder a una vivienda de protección social.

Quienes más están haciendo a nivel de ayuntamientos son Barcelona y Córdoba porque hacen diagnóstico del problema e intentan abordarlo promoviendo medidas contra la pobreza energética e implantando sanciones a las compañías eléctricas si cortan el suministro sin previamente avisar a los servicios sociales.

Pero para realmente solventar la situación hace falta voluntad política y si no existe tal voluntad hay que recurrir a la sociedad civil para presionar a quienes toman las decisiones.”

Distribución ejecuciones hipotecarias 2007 - 2011 por CCAA



Fuente: Vidas hipotecadas, Ada Colau.

Tabla 1.8. Disponibilidad de viviendas en la UE

Países	Año	Total parque de viviendas	Número de viviendas por cada 1.000 habitantes
Austria	2009	na	436*
Bélgica	2009	5.043.000	457
Bulgaria	2011	3.859.460	na
República Checa	2004	3.336.000	na
Chipre	2002	239.000	na
Dinamarca	2009	2.680.000	500
Estonia	2009	651.000	485
Finlandia	2009	2.784.000	531
Francia	2009	31.264.000	509
Alemania	2011	39.268.000	490
Grecia	2004	5.465.000	na
Hungría	2009	4.303.000	429
Irlanda	2004	1.554.000	371
Italia	2001	na	479*
Letonia	2009	1.042.000	461
Lituania	2009	1.308.000	390
Luxemburgo	2009	188.000	389
Malta	2009	139.000	349
Países Bajos	2009	7.107.000	431
Polonia	2009	13.302.000	348
Portugal	2011	5.880.000	557
Rumania	2009	8.329.000	390
República Eslovaca	2009	1.767.000	326
Eslovenia	2004	798.000	na
España	2009	25.129.000	544
Suecia	2009	4.508.000	479
Reino Unido	2009	27.108.000	443

* El parque de viviendas total (compuesto por las residencias principales + segunda residencia + viviendas vacías) no está disponible para Austria e Italia. El stock total de vivienda no está disponible, este dato corresponde al número de viviendas principales por cada 1.000 habitantes.

Fuente: Housing Statistics in the European Union 2010, national correspondents updates.

Fuente: Housing Statistics in the European Union.

Tabla 2.3. Viviendas (protegidas y libres) visadas por los colegios de arquitectos (España, 2000–2010)

Año	Nº de viviendas
2000	585.933
2001	547.883
2002	602.687
2003	647.491
2004	703.636
2005	812.294
2006	920.199
2007	603.371
2008	252.845
2009	110.862
2010	83.955

Fuente: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. (www.cscae.com).

Fuente: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

Tabla 2.4. Viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes en la UE

	1980	1985	1990	1995	2000	2006	2007	2008	2009
Austria	6,8 ¹	5,4	4,7	6,6	6,6				
Bélgica	4,9	3,1	4,3	4,1	3,8	6,1	5,4	5,2	4,5
Bulgaria									
Chipre	17,6	13,9	14,0	10,6	7,3				
República Checa	7,9	na	4,4	1,3	2,5	2,9	4,0	3,7	3,7
Dinamarca	5,9	4,4	5,3	2,6	2,9	5,3	5,7	4,7	2,9
Estonia	9,8	na	4,8	0,8	0,5	3,8	5,3	4,0	2,3
Finlandia	10,4	10,3	13,1	4,9	6,3	6,4	6,7	5,7	4,1
Francia	7,0	5,3	5,9	7,0	5,2	7,1	7,5	7,4	
Alemania	6,4	5,5	4,0	7,4	5,1	3,0	3,2	2,1	na
Grecia	14,1	8,9	11,9	6,8	8,5				
Hungría	8,3	6,8	4,2	2,4	2,2	3,4	3,6	3,6	3,2
Irlanda	8,2	6,7	5,6	8,5	13,2				
Italia	5,1	3,5	3,1	3,5	3,6	na	na	na	na
Letonia	na	na	5,0	0,7	0,6 ²	2,6	4,1	3,6	na
Lituania	8,3	na	5,9	1,5	1,3				
Luxemburgo	5,5	3,6	6,7	6,6	3,8	4,8	6,3	na	Na
Malta	15,5	na	na	na	na	na	na	na	na
Países Bajos	8,1	7,0	6,8	6,4	4,7	4,4	4,9	4,8	5,0
Polonia	6,1	5,1	3,5	1,7	2,3	3,0	3,5	4,3	4,2
Portugal	4,2	3,8	6,6	7,2	10,8	6,7	7,3	7,8	
Rumania	na	na	2,1	1,6	1,2	1,8	2,2	3,1	
República Eslovaca	na	na	3,9 ³	1,1	2,4	2,7	3,1	3,2	3,5
Eslovenia	7,2	na	4,0	3,1	3,4				
España	7,1	5,0	7,2	7,2	11,4	14,6	14,0	13,5	na
Suecia	6,2	3,9	6,8	1,6	1,8	3,7	3,8	3,7	2,6
Reino Unido	4,5	4,0	3,6	3,4	3,1				

¹ Promedio de 1971-1980

² 2003

³ Dato de 1991

Fuente: UNECE, National Statistical Institutes.

Fuente: UNECE

Tabla 2.5. Transacciones inmobiliarias en España (2004 – 2012*)

Año	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Vivienda libre nueva	267.540	306.060	377.156	364.506	291.478	201.726	165.215	98.094	32.100
Vivienda libre de segunda mano	534.155	548.629	530.832	404.358	218.402	212.407	279.173	211.044	103.995
Total vivienda libre	801.695	854.689	907.988	768.864	509.880	414.133	444.388	309.138	136.095
Vivienda protegida nueva	27.702	30.418	33.037	47.933	41.948	39.327	34.516	29.786	9.043
Vivienda protegida segunda mano	18.993	16.467	14.162	20.074	12.636	10.259	12.383	10.194	4.517
Total vivienda protegida	46.695	46.885	47.199	68.007	54.584	49.586	46.899	39.980	13.560
Total vivienda nueva	295.242	336.478	410.193	412.439	333.426	241.053	199.731	177.880	41.143
Total vivienda segunda mano	553.148	565.096	544.994	424.432	231.038	222.666	291.556	221.238	108.432
Total compraventas	848.390	901.574	955.186	836.871	564.544	463.719	491.287	398.118	149.575

*Datos del primer semestre de 2012.

Fuente: Ministerio del Interior

Tabla 2.12. Viviendas en alquiler según la edad de la persona principal del hogar (España, 2006)

Edad de la persona principal	Número de viviendas	%
Entre 18 y 25 años	79.728	4,45
Entre 26 y 35 años	348.961	19,48
Entre 36 y 50 años	595.836	33,26
Entre 51 y 65 años	409.756	22,87
Más de 65 años	357.194	19,94
Total	1.791.475	100,00

Fuente: Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España 2006. Ministerio de la Vivienda.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Tabla 1.7. Distribución de la construcción de viviendas por finalidades en Europa, 1980-2000

	Variación hogares	Variación parques	Construcción	% segundas residencias o parque vacante	% renovación
Alemania	6.479.000	5.131.500	9.563.000	-14,1	46,3
Bélgica	592.000	834.300	871.000	27,8	4,2
Dinamarca	400.000	327.100	337.938	-21,6	3,2
España	2.514.000	4.584.900	6.175.000	33,5	25,8
Francia	4.956.000	5.291.000	5.858.000	5,7	9,7
Holanda	1.884.000	1.795.300	1.660.500	-5,3	-8,1
Irlanda	388.000	413.900	811.000	3,2	49,0
Italia	1.968.000	3.092.000	4.084.000	27,5	24,3
Portugal	476.000	1.218.400	1.385.000	53,6	12,0
Reino Unido	4.800.000	3.174.000	3.573.688	-45,5	11,2
UE	24.457.000	25.864.400	34.319.126	4,1	24,6
UE sin Alemania	17.978.000	20.730.900	24.756.126	11,4	16,3

Fuente: Euroconstruct. The prospective construction in Europe (2001).

Fuente: Euroconstruct. The prospective construction in Europe.

	Parque de viviendas (millones)	Viviendas por 1.000 habitantes	Hogares (millones)	Diferencia de viviendas/hogares		Hogares/1.000 habitantes
				Número	%	
España	19,3	485	13,1	6.211.000	32,2	329
Francia	29,0	494	24,0	5.000.000	17,2	409
Italia	25,0	434	20,6	4.429.000	17,7	357
Portugal	4,6	465	3,4	1.254.000	26,9	340
Grecia	4,5	429	3,5	1.020.700	22,7	332
Austria	3,8	465	3,3	491.000	13,1	404
Bélgica	4,6	455	4,2	445.000	9,6	412
Finlandia	2,5	483	2,3	210.000	8,4	442
Suecia	4,3	483	4,2	95.000	2,2	472
Dinamarca	2,5	470	2,4	89.000	3,6	453
Irlanda	1,3	345	1,3	7.000	0,5	343
Luxemburgo	0,2	391	0,2	-4.000	-2,4	400
Holanda	6,6	416	6,9	-246.000	-3,7	431
Reino Unido	24,6	411	25,1	-500.000	-2,0	420
Alemania	37,1	452	37,8	-700.000	-1,9	460
UE	170,0	452	152,2	17,8	10,5	404

Fuente: Euroconstruct. The prospective construction in Europe (2001).

Fuente: Euroconstruct. The prospective construction in Europe.
Viviendas y hogares en España en el año 2000.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ, E (2013) Tesis doctoral: Interese exógenos y resistencia ciudadana en la transformación física-social de un asentamiento auto-productivo de Dakar (2005-2011) Madrid.
- ÁLVAREZ, E: Urban. Revista del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio ETSAM. Discurso sobre desarrollo y su influencia en el desarrollo urbano en el sur global.
- ÁLVAREZ, E , ZAPATA, P, ZAPATA, M.J: NETWORKED SOCIAL MOVEMENTS AND THE POLITICS OF MORTGAGE: FROM THE RIGHT TO HOUSING TO THE ASSAULT ON INSTITUTIONS.
- Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio: Tema 9 Calificación y Regulación de Usos. Política de Vivienda y suelo.
- ÁLVAREZ, E, ZAPATA, M.J, ZAPATA, P. Artículo Hábitat International: Stop the éviction, the diffusion of networked social movements and the emergence of a hybrid.
- ALGUACIL, A, ALGUACIL, J, ARASANZ, J, FERNÁNDEZ, G, PANIAGUA, JL, OLEA, S, RENES, V (2013). La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda.
- COLAU, A Y ALEMANY, A. Vidas Hipotecadas (Barcelona 2012)
- IDOATE, E, ZAMORANO, F, CAICEDO, N, JUNYE, J: Auge y crisis de la Vivienda en España. Informe de Economía nº 5 (2008)
- PISARELLO, G. El Derecho a la vivienda como derecho social: Implicaciones constitucionales. Artículo (2009)
- OBSERVATORIO OESC. Plataforma de Afectados por la Hipoteca: Emergencia Habitacional en el Estado Español. La crisis de las ejecuciones Hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de Derechos Humanos.
- BENITO, J, HERNÁNDEZ, M: VIVIENDA Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. Universidad de Murcia 2013.
- OLEA, S: Respuesta de las Comunidades Autónomas en el Estado Español ante la emergencia y exclusión residencial: La función social de la vivienda.

- RODRIGUEZ, R: La Política de Vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos. Revista Invi artículos 2010.
- TRILLA, G: Desigualdad y Vivienda. ACE (Arquitectura, Ciudad y Entorno 2014).
- VALIÑO, V, OBSERVATORIO DESC: Derechos habitacionales y exclusión residencial en el Estado Español.
- COMITÉ DE VIVIENDA DE EAPN-ES (European Anti Poverty network-es) con la colaboración de la Federación de entidades de apoyo a las personas Sin Hogar. DOCUMENTO DE POSICIÓN SOBRE VIVIENDA (oct. 2013).
- AMNISTÍA INTERNACIONAL: Derechos Desalojados. El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España (Madrid 2015).
- AMNISTÍA INTERNACIONAL: Conozcan sus Obligaciones. Cómo evitar los desalojos forzosos: Guía práctica (2012).
- EXCLUSIÓN HABITACIONAL EXTREMA EN ESPAÑA V. IMP. Pdf
- TRILLA, C. VIVIENDA Y EXCLUSIÓN SOCIAL pp: 41-54 ARTÍCULO CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA 1978. BOE 29 de Diciembre 1978. 311, (p: 29313-29424).
- VALIÑO, V: Observatori DESC: Derechos Habitacionales y exclusión Residencial en el Estado Español.
- TRILLA, C: ACE (Arquitectura, Ciudad y Entorno) DESIGUALDAD Y VIVIENDA.
- BOE-A-2013-5073. Jefatura del Estado BOE nº 116 de 15 de Mayo 2013. Ley 1/2013 de 14 Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- BOE. Sábado 10 de marzo de 2012. Jefatura del Estado Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

- BOE. Viernes 16 de noviembre de 2012. Jefatura del Estado Real Decreto-Ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.
- BOE. 10 de marzo de 2012. Jefatura del Estado Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- BOE. 15 de mayo de 2013. Jefatura del Estado Real Decreto-Ley de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- RECURSO A LA LEY 24-2015 DE CATALUÑA.
- LEGISLACIÓN CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA Y EUROPEA EN MATERIA DE VIVIENDA.
- BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Reglamento AVS Comunidad de Madrid. Decreto 52/2016 de 31 de Mayo, del Consejo de Gobierno por el que se crea el parque de viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adquisición de viviendas de la Agencia de vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- BOE COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA. Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.
- PARLAMENT DE CATALUNYA. Ley 24/2015 de 29 de Julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.
- BOE COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA. Ley 4/2013 de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Artículos relacionados:
- http://www.eldiario.es/desigualdadblog/haga-usted-mismo-resolveremos_6_529557070.html
- http://www.eldiario.es/desigualdadblog/Paseo-informativo-laberinto-vivienda-publica_6_517308281.html

- http://www.eldiario.es/desigualdadblog/Politica-vivienda-necesitan_6512758733.html
- <http://www.paisajetransversal.org/2017/02/regeneracion-urbana-para-combatir-las-desigualdades-en-las-ciudades-planur-e-negociacion-urbana-metodologia-dcp-in-par.html>
- <http://www.paisajetransversal.org/2017/01/complejidad-y-facilitacion-en-la-negociacion-urbana-participacion-transversalidad.html>
- <http://www.lavanguardia.com/politica/20160429/401451581734/gobierno-recurre-tribunal-constitucional.html> . El gobierno lleva al TC algunos artículos de la ley catalana de emergencia social.
- http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/05/28/andalucia/1432804304_827947.html . El fallo del Constitucional sobre la ley de vivienda cuestiona la autonomía.
- http://politica.elpais.com/politica/2015/05/26/actualidad/1432631602_769393.html . El Constitucional declara ilegal la expropiación de viviendas vacías.
- http://www.eldiario.es/catalunya/leyes-desahucios-recurrido-gobierno-Rajoy_0_504649925.html . Estas son las leyes contra los desahucios que ya ha recurrido el gobierno de Rajoy.
- <http://habitatge.barcelona/es/quienes-somos/plan-por-el-derecho-vivienda-2016-2025> . Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025. Ayuntamiento de Barcelona.
- http://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/Colau-comienza-entidades-desahucian-vulnerables_0... . Colau comienza a multar entidades que desahucian a familias vulnerables.
- <http://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/Ayuntamiento-Barcelona-atencion-desahucios-semester...> . El Ayuntamiento de Barcelona dobló la atención contra los desahucios en el primer semestre de 2016.
- <http://www.transformarcadiz.org/programa-vivienda/> . Programa de Ganar Cádiz en Común – VIVIENDA

- <http://www.apdha.org/cadiz/?p=519> . Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía. El Derecho a la Vivienda.
- <http://www.apdha.org/cadiz/?p=692> . Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía. Propuestas de la Plataforma por el Derecho a una vivienda Digna y contra la exclusión social de Cádiz (1) entregadas a las candidaturas que se presentan al Ayuntamiento de Cádiz (2015).